

Association des maires de France
& Associations départementales de maires
LES CAHIERS DU RÉSEAU
N° 20



■ **Le maire, le président
d'intercommunalité et la lutte
contre l'habitat indigne**



Association des maires de France
& Associations départementales de maires
LES CAHIERS DU RÉSEAU
N° 20



■ Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne

Rédigé par **Nicole MAURY**, Agence nationale pour l'information sur le logement
avec le concours de **Michel POLGE**, Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès au logement
et de **Nathalie FOURNEAU** et **Florence MASSON**, AMF

AVANT-PROPOS

Il est estimé qu'environ 420 000 logements du parc privé occupés en métropole et 70 000 logements dans les départements d'Outre-mer entrent dans le champ de l'habitat indigne.

Cette notion vise les locaux mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou des tiers. Elle peut être complexe à appréhender compte-tenu des caractéristiques qu'elle recouvre, des différentes procédures juridiques prévues pour y remédier et des acteurs impliqués dans sa résorption.

Le maire (et le président de l'EPCI en cas de transfert et de délégation) joue un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'il dispose d'une bonne connaissance à la fois de ses responsabilités et des outils à sa disposition pour les exercer.

C'est pourquoi ce guide propose une présentation détaillée des dispositions juridiques et des autorités responsables de leur mise en œuvre. Il a vocation à constituer une aide précieuse dans le repérage et la gestion par les maires (et les présidents d'EPCI) des différentes polices et procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Il s'attache également à présenter les différents acteurs intervenant en complémentarité avec eux, les outils d'aide au repérage des locaux concernés et les aides financières existantes pour lutter contre l'habitat indigne, notamment celles de l'Anah.

Au travers d'illustrations, ce guide a aussi pour but de permettre à chacun de comprendre concrètement et dans des cas précis que nombre de lecteurs ont pu rencontrer, les liens entre les différentes procédures qui peuvent être mise en œuvre concomitamment par les différentes autorités compétentes (maire, préfet, etc.) pour faire cesser les risques menaçant la santé et la sécurité des occupants d'un logement indigne.

Ce guide a été élaboré dans le cadre d'une collaboration entre l'AMF, la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) et l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement), à la suite des travaux du groupe de travail associant l'AMF et la DIHAL, sous la coprésidence de Pierre Jarlier, président de la commission Aménagement, et de Sylvain Mathieu, délégué interministériel.

Ce groupe de travail a été mis en place en 2014 et a associé des élus de différentes communes.

ÉDITO

Le logement constitue pour nos concitoyens un aspect essentiel de leur vie quotidienne, qui doit leur permettre de vivre dans de bonnes conditions. Or, de trop nombreux habitats présentent encore aujourd'hui des risques importants pour leur santé et leur sécurité. Les maires sont très souvent en première ligne et jouent un rôle essentiel pour remédier à ces situations d'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat indigne recouvre à la fois des enjeux sociaux, de sécurité et de santé publique auxquels les maires doivent répondre dans un cadre juridique complexe. Il n'est pas toujours facile d'identifier quelles sont les procédures à mettre en œuvre en fonction de la situation et quelles sont les responsabilités des différents acteurs impliqués.

C'est pourquoi, l'AMF et la DIHAL, sous la coprésidence de Pierre Jarlier, président de la commission Aménagement et de Sylvain Mathieu, Délégué interministériel, ont mis en place, en 2014, un groupe de travail Habitat indigne réunissant majoritairement des élus, qui a procédé à de nombreuses auditions des acteurs impliqués.

Les réunions du groupe de travail ont permis d'établir un état des lieux et d'élaborer des propositions de simplification des dispositions législatives en vigueur. Ce groupe a également proposé l'élaboration d'un guide pratique à destination des maires (ou présidents d'EPCI en cas de transfert et de délégation).

Cet ouvrage, réalisé dans le cadre d'une collaboration entre l'ANIL, la DIHAL et l'AMF, constitue donc l'un des résultats des travaux de ce groupe. Que leurs rédacteurs soient remerciés de ce travail pédagogique, qui conjugue précisions juridiques et cas pratiques, et dont les collectivités locales pourront tirer le meilleur des bénéfices.



François BAROIN
Président de l'Association
des maires de France
et des présidents
d'intercommunalité



Pierre JARLIER
Président
du groupe de travail
Habitat indigne



Sylvain MATHIEU
Délégué interministériel
à l'hébergement
et à l'accès au logement



HUGUES SAURY
Président de
l'Agence nationale
pour l'information
sur le logement

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. DÉFINIR ET REPÉRER L'HABITAT INDIGNE	p. 10
I. Définition, compétences et acteurs	p. 10
A. Définition et périmètre de l'habitat indigne	p. 10
B. Les règles définissant la bonne qualité d'un logement et de son environnement	p. 11
C. Le traitement des logements non décents et l'articulation avec la lutte contre l'habitat indigne	p. 12
D. Les outils du maire pour agir contre l'habitat indigne	p. 13
E. Le transfert des polices spéciales du maire au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat	p. 14
F. La délégation des polices spéciales du préfet au président de l'EPCI	p. 14
II. Repérer l'habitat indigne sur son territoire	p. 15
A. Les fichiers nationaux	p. 15
B. Les bases de données locales	p. 16
C. Le repérage actif : le retour d'information du terrain	p. 17
III. Planifier la lutte contre l'habitat indigne	p. 17
A. Le programme local de l'habitat (PLH)	p. 17
B. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)	p. 18
C. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne	p. 19
Annexe 1 : Grille d'évaluation de l'état du logement	p. 21

CHAPITRE 2. L'EXERCICE DES POUVOIRS DE POLICE DES MAIRES ET PRÉSIDENTS D'EPCI	p. 24
--	-------

I. La police générale du maire	p. 24
A. L'autorité compétente	p. 24
B. Les éléments de repérage	p. 24
C. La procédure	p. 25
D. Les sanctions pénales	p. 26

II. Les polices spéciales	p. 26
A. La police spéciale des édifices menaçant ruine.....	p. 26
B. La police spéciale de la sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation.....	p. 30
C. La police spéciale de la sécurité des établissements recevant du public (ERP).....	p. 33
Annexe 2 : Modèles d'arrêtés relatif au péril imminent et au péril ordinaire	p. 36

CHAPITRE 3. LES PRINCIPALES PROCÉDURES RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DU PRÉFET..... p. 44

I. La police de l'insalubrité	p. 44
A. Les autorités compétentes.....	p. 44
B. Les éléments de repérage.....	p. 44
C. La procédure	p. 45

II. La police relative au danger ponctuel sanitaire imminent pour la santé publique	p. 47
A. Les autorités compétentes.....	p. 47
B. Les éléments de repérage.....	p. 47
C. La procédure.....	p. 48

III. La police relative aux locaux impropres à l'habitation	p. 50
A. Les autorités compétentes.....	p. 50
B. Les éléments de repérage.....	p. 50
C. La procédure	p. 50

CHAPITRE 4. LES MESURES D'EXÉCUTION ET LA PROTECTION DES OCCUPANTS..... p. 51

I. L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés	p. 51
A. Les autorités compétentes.....	p. 51
B. La procédure	p. 52
C. Les autorisations préalables à l'exécution d'office.....	p. 52
D. Le recouvrement des frais	p. 52
E. Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés	p. 53



SOMMAIRE

II. La nouvelle procédure d'astreinte administrative	p. 54
A. Les autorités compétentes	p. 54
B. Les éléments de repérage	p. 54
C. La procédure	p. 54
III. La protection des occupants en cas de mesures de polices spéciales	p. 55
A. La suspension des loyers en cas de péril ou d'insalubrité	p. 55
B. L'obligation d'hébergement du propriétaire	p. 56
C. L'obligation de relogement du propriétaire	p. 56
D. L'obligation de la collectivité en matière d'hébergement et/ou de relogement	p. 56
IV. L'autorisation préalable ou la déclaration de mise en location	p. 57
A. L'autorisation préalable de mise en location	p. 57
B. La déclaration de mise en location	p. 58
CHAPITRE 5. LES AIDES FINANCIÈRES EN MATIÈRE D'HABITAT INDIGNE	p. 60
I. Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)	p. 60
A. Les taux de subvention selon la nature des opérations	p. 60
B. La gestion et l'instruction du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)	p. 61
II. Les aides financières de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH)	p. 61
A. Le programme d'intérêt général (PIG) dédié à l'habitat indigne	p. 61
B. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet « habitat indigne »	p. 62
C. Le financement des travaux d'office	p. 62
D. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)	p. 63

CHAPITRE 6. LES SITUATIONS OU LE PROPRIÉTAIRE EST INCONNU OU DISPARU

CHAPITRE 6. LES SITUATIONS OU LE PROPRIÉTAIRE EST INCONNU OU DISPARU	p. 64
I. Les biens vacants et sans maître	p. 64
A. Les autorités compétentes	p. 64
B. Les éléments de repérage	p. 65
C. Les différents types de procédures	p. 65
II. La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste	p. 66
A. Les autorités compétentes	p. 67
B. Les éléments de repérage	p. 67
C. La procédure	p. 67

Définir et repérer l'habitat indigne

L'habitat indigne, tant dans sa définition que dans son cadre juridique, est une notion complexe à appréhender. Compte-tenu des caractéristiques données par les textes, mais aussi du nombre d'acteurs concernés, il convient, en fonction du type de désordres affectant les locaux, de préciser les risques inhérents pour la sécurité et la santé de leurs occupants et les procédures pour leur sauvegarde.

I. Définition, compétences et acteurs

La définition de l'habitat indigne vise deux catégories de locaux, ceux qui sont mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou des tiers.

A. Définition et périmètre de l'habitat indigne

L'habitat indigne concerne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé (art 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) ainsi que les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

1) Locaux présentant des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou de tiers

Cette catégorie concerne les locaux qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque manifeste de maladie ou d'accident.

Il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque ». Cependant la notion

de « risque manifeste » signifie que le risque doit être patent pour que le logement soit reconnu comme un habitat indigne.

Le « risque manifeste » peut notamment provenir de l'état du logement lui-même ou du bâtiment dans lequel il est situé ou encore des conditions dans lesquelles le logement est occupé. Les désordres peuvent relever des parties privatives ou des parties communes.

Le fait que le logement ou l'immeuble soit occupé par des locataires, des propriétaires ou même des occupants sans droit est indifférent pour la qualification d'habitat indigne. L'action publique sera cependant adaptée à la situation à traiter (exemples : présence d'un propriétaire impécunieux ou d'un locataire en situation difficile, voire d'incurie).

Les désordres générant un risque manifeste les plus couramment observés sont :

- la dangerosité d'une installation électrique faisant courir un risque d'électrocution ou d'incendie,
- la dangerosité d'une installation d'appareils à combustion (chauffage, chauffe-eau, cheminée, etc.) faisant courir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone,
- la dangerosité des dispositifs de retenue (garde-corps, rampe, etc.) faisant courir un risque de chute par mauvais état de ces dispositifs ou encore par une conception de ces ouvrages ne permettant pas une sécurité normale,

- la présence de phénomènes d'humidité ayant pour conséquences la colonisation des murs, plafonds et sols par des moisissures pouvant être responsable de maladies respiratoires,
- le mauvais état d'ouvrages, petits ou grands, menaçant par leur chute la sécurité des personnes,
- l'accumulation de déchets ou d'encombrants susceptibles de générer des risques pour la santé et la sécurité par la prolifération de nuisibles ou encore la propagation d'un incendie,
- les logements exigus et sombres de petite surface et de faible hauteur sous plafond pouvant engendrer des impacts sur la santé mentale ou psychosociale.

▲ ATTENTION !

Lorsqu'un citoyen demande à l'administration le déplacement d'un agent pour établir un constat, la visite doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande (art. 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations).

Cette obligation s'impose :

- aux maires (ou aux présidents d'EPCI, en cas de transfert de cette police spéciale) lorsque la demande porte sur une situation qui relève de la police du péril, de la sécurité des équipements communs d'un immeuble collectif ou de celle des établissements recevant du public,
- aux préfets (ou aux présidents d'EPCI, en cas de délégation de compétence) lorsque la demande relève des polices de l'insalubrité (L.1331-22 à L.1331-30 du Code de la santé publique (CSP)).

B. Les règles définissant la bonne qualité d'un logement et de son environnement

Il appartient au maire, en vertu de son pouvoir de police générale et de ses pouvoirs de contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène applicables aux habitations, de veiller au respect des prescriptions de salubrité et de sécurité sur le territoire de la commune.

Le document de référence est le règlement sanitaire départemental (RSD) qui est applicable à toutes les communes du département. Il concerne notamment les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé des individus notamment en matière de salubrité des habitations. Ce règlement impose un certain nombre de prescriptions applicables aux locaux d'habitation (éclairage, aération, propreté, chauffage, locaux sanitaires...).



FOCUS

Les Services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS - SIHS)

208 communes sont dotées de SCHS, qui exercent, au nom de l'État, des missions en matière d'hygiène de l'habitat. Ils sont chargés notamment de veiller sous l'autorité du maire à l'exécution du RSD et ont également en charge l'instruction des procédures d'insalubrité.

Les communes concernées perçoivent, à ce titre, une dotation globale de décentralisation (DGD).

1) La notion d'habitat indigne et le contrôle des normes de construction

L'évaluation de l'indignité d'un logement ne suppose pas la vérification du respect des normes de construction. Ces normes évoluent en effet avec le temps : un logement ou un immeuble peut avoir été construit conformément aux normes de l'époque de construction et, pour autant, présenter un risque pour la santé ou la sécurité. Il peut être qualifié d'indigne indépendamment du fait que les ouvrages respectent les règles de leur époque de construction.

Ainsi par exemple, une installation électrique peut avoir été réalisée conformément aux normes en vigueur à une certaine date et présenter aujourd'hui des risques pour la sécurité des occupants.

Le logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état. Ainsi un immeuble

peut être doté de garde-corps aux fenêtres en parfait état mais trop bas ou avec un trop grand écartement des barreaux pour éviter un risque de chute.

2) La présence sur la commune de logements indignes appartenant à des personnes privées ou publiques

Le maire comme l'État et, désormais, le président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en cas de transfert ou de délégation de compétence, est concerné par toute situation mettant en cause la sécurité ou la santé des habitants ou de tiers. **Il lui appartient, dès lors qu'il connaît la situation, de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin au risque.**

C. Le traitement des logements non décents et l'articulation avec la lutte contre l'habitat indigne

Tout logement loué à titre de résidence principale, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé, doit être décent. Le bailleur, du secteur privé ou social, a l'obligation de louer un logement décent, à savoir qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants, et doté des éléments d'équipements et de confort permettant de l'habiter normalement. Le logement doit de plus, répondre à un niveau de performance énergétique minimale.

Le traitement de la non-décence des logements relève, des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location. À défaut d'un règlement amiable des difficultés, les litiges relatifs à la décence sont de la compétence des tribunaux d'instance.

Pour les bénéficiaires de l'allocation de logement, les organismes payeurs peuvent conserver l'aide afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence.

La lutte contre l'habitat indigne est de la compétence des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique et se traduit par des injonctions, mises en demeure ou arrêtés.

La frontière entre ces deux notions n'est cependant pas étanche, ainsi certains désordres peuvent relever de la non-décence et également d'une non-conformité au règlement sanitaire départemental ou aux règles d'hygiène ou des pouvoirs de polices spéciales du maire du préfet ou du président de l'EPCI.

Il convient donc, en parallèle à l'action engagée sur le fondement des règles de droit privé, de signaler les désordres au maire ou au préfet afin que soient mises en œuvre les démarches ou procédures les plus appropriées à la nature et à la gravité des désordres.

1) Les éléments de repérage de la non-décence

Les désordres les plus fréquents :

- couverture non étanche ou présence d'infiltrations d'eau dans le logement,
- plusieurs fils électriques dénudés et / ou absence de prises de terre,
- absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains,
- surface habitable inférieure à 9 m² ou volume habitable inférieur à 20 m³,
- toilettes situées à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces,
- moyens de chauffage insuffisants ou inadaptés.

2) La procédure

a) Le rôle du locataire

Le locataire peut exiger de son bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent.

Il signale au bailleur les points de non-décence dans le cadre d'une démarche amiable (lettre simple puis lettre recommandée avec avis de réception) et lui demande d'y remédier. Si le bailleur refuse d'exécuter les travaux, le locataire peut saisir :

- la Commission départementale de conciliation (CDC) dont le secrétariat est assuré par la direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) ou un conciliateur de justice auprès du tribunal d'instance afin de chercher un arrangement amiable entre les parties,
- le juge d'instance, pour fixer la nature et le délai de réalisation des travaux incombant au bailleur, réduire

le montant du loyer ou en suspendre (avec ou sans consignation) le paiement jusqu'à l'exécution des travaux.

b) Le rôle des organismes payeurs de l'allocation de logement

Pour que le locataire puisse bénéficier de l'allocation de logement (AL), le logement loué doit être décent. En cas de présomption de non-décence, le locataire doit donc, s'il bénéficie de l'allocation, signaler la situation à la CAF ou la MSA qui pourra :

- réaliser ou faire réaliser une visite de diagnostic par un organisme habilité,
- notifier le constat de non-décence au bailleur et au locataire et, sauf si les désordres sont exclusivement dus au locataire, demander au bailleur de réaliser la mise en conformité du logement,
- conserver le versement de l'AL pendant une période pouvant aller jusqu'à 18 mois (avec prorogation possible sous certaines conditions). Le locataire continue de payer le montant du loyer résiduel (loyer + charges - AL),
- proposer aide et conseils au locataire,
- si les travaux sont réalisés dans le délai de 18 mois : un constat de mise en conformité du logement est réalisé et l'AL conservée est reversée au bailleur,
- si les travaux ne sont pas réalisés : l'AL qui avait été conservée est définitivement perdue pour le bailleur sans recours contre le locataire et l'AL n'est plus due.

ATTENTION !

A l'issue des 18 mois, le locataire doit reprendre le règlement complet de son loyer sauf dans les cas suivants :

- une nouvelle période de conservation peut être autorisée à l'issue de la période de 18 mois à titre exceptionnel,
- le locataire a obtenu du juge une réduction du loyer.

c) Le rôle du maire

Il a la possibilité de saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (art. L.542-6 du Code de la sécurité sociale (CSS)).



FOCUS

Dans de nombreux cas, les désordres constatés au titre de la non-décence du logement (surface minimale du logement, absence d'ouverture sur l'extérieur dans les pièces principales, mauvaise évacuation des eaux usées, mauvaise ventilation des locaux ...) relèvent aussi du RSD. Dans ces cas, le maire peut mettre en demeure le bailleur de remédier aux désordres par injonction administrative.

Textes de référence

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : art. 6
Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décence
Article L. 542-6 du Code de la sécurité sociale (CSS)

D. Les outils du maire ou du président de l'EPCI pour agir contre l'habitat indigne

Le maire (comme le président d'EPCI et l'État) dispose d'outils pour agir aussi bien de manière incitative que coercitive. Ces outils permettent en outre d'agir en fonction du « temps de l'urgence », autrement dit en fonction d'un risque immédiat (extrême urgence), imminent (court terme) ou à traiter à plus long terme.

Les actions coercitives sont rendues possibles par la mise en œuvre des pouvoirs de polices générale et spéciales relatives à l'habitat indigne :

- le maire a un pouvoir de police générale lui permettant très largement de prendre toute mesure nécessaire pour prévenir les atteintes à la santé ou à la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune. Ce pouvoir, fondé sur les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT), est le plus adapté en cas de risque immédiat,
- le maire ou le président de l'EPCI et le préfet disposent d'un ensemble de polices spéciales permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêté des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne. Ces injonctions sont

assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de prévoir une astreinte. L'exécution d'office est réalisée aux frais avancés par la collectivité qui les recouvrent ensuite auprès des propriétaires ou des personnes concernées. Les plus connues des procédures relevant de ces polices spéciales sont les arrêtés de péril et les arrêtés d'insalubrité.



FOCUS

L'émergence d'un acteur unique

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a souhaité faire émerger une autorité unique compétente en matière de polices spéciales : elle permet, par un mécanisme de transfert et de délégation de compétences, de confier au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, les prérogatives détenues par les maires des communes membres et par le préfet.

E. Le transfert des polices spéciales du maire au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat

Le transfert automatique des polices spéciales des maires au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat concerne les polices spéciales relatives :

- à la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement (ERP),
- aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation,
- au péril, police qui n'est pas restreinte aux immeubles d'habitation.

Ce transfert ne concerne pas les pouvoirs de police générale que le maire détient en matière de salubrité et de sécurité (article L.2212-2 du CGCT).

1) Les modalités du transfert

Le transfert des prérogatives des maires au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat est automatique (L.5211-9-2 I-A- al. 6 du CGCT).

Cependant, dans un délai de six mois suivant la date de l'élection du président de l'EPCI, un ou plusieurs maires peuvent s'opposer par notification à ce transfert. Puisque le maire agit en son nom propre, une délibération du conseil municipal n'est pas nécessaire pour que le maire puisse manifester son opposition. Il est cependant conseillé que l'opposition ou la renonciation prennent la forme d'un arrêté notifié (voir la note mise à jour en mars 2017 sur le site de l'AMF référence : CW12645). L'opposition du maire au transfert vaut pour les trois polices spéciales précédemment citées et ne peut être limitée à une ou deux de ces polices. En cas d'opposition d'un ou plusieurs maires au transfert, le président de l'EPCI peut décider de renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Les transferts interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation qui suivent l'élection du président de l'EPCI.

2) La durée du transfert

À chaque nouvelle élection du président de l'EPCI, un maire ayant transféré ses prérogatives a la possibilité de revenir sur ce transfert en y faisant opposition et donc de mettre fin à ce transfert sur son territoire. Inversement, à chaque nouvelle élection du président de l'EPCI, un maire qui s'était initialement opposé au transfert et qui ne manifeste pas son opposition verra ses prérogatives de police spéciale transférées. Pour l'exercice des polices transférées, les maires des communes, membres de l'EPCI, mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'EPCI (L. 5211-9-2 VII du CGCT).

F. La délégation des polices spéciales du préfet au président de l'EPCI

1) Les modalités de la délégation

Pour que la délégation ait lieu, deux conditions préalables et cumulatives doivent être remplies :

- les maires des communes, membres de l'EPCI à fiscalité propre, doivent avoir transféré leurs prérogatives en matière de police spéciale. L'opposition d'un ou plusieurs maires au transfert n'empêche pas que le préfet puisse déléguer ses prérogatives. Il limite simplement le territoire de la délégation,

- l'EPCI à fiscalité propre doit avoir signé avec l'État une convention de délégation des compétences en matière d'habitat (L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)). Le mécanisme de délégation est également applicable aux présidents des métropoles lorsqu'ils ont conclu une convention de délégation de compétence en matière d'habitat (art. L. 5217-2 du CGCT pour les métropoles de droit commun, L. 5219-1 pour la métropole de Grand Paris et L. 3641-5 pour la métropole de Lyon).

Le préfet peut déléguer ses prérogatives de police spéciale au président de l'EPCI uniquement sur le territoire des communes ayant transféré la compétence. Ainsi, l'opposition d'un ou plusieurs maires n'empêche pas la délégation du moment qu'au moins un maire a transféré ses prérogatives et que le président de l'EPCI l'a accepté.

2) Les polices concernées

La délégation porte sur les pouvoirs de polices spéciales du préfet prévus au Code de la santé publique (CSP) lesquelles visent :

- les locaux impropres à l'habitation (L. 1331-22 du CSP),
- les locaux suroccupés du fait du logeur (L.1331-23 du CSP),
- les locaux dangereux en raison de leur utilisation (L.1331-24 du CSP),
- les locaux insalubres (L. 1331-25, L.1331-26 et 1331-27 à 1331-30 du CSP),
- le danger imminent sur locaux insalubres (L.1331-26-1 du CSP),
- le danger sanitaire ponctuel (L.1311-4 du CSP),
- la lutte contre le saturnisme (L.1334-1 à L.1334-12 du CSP).

Les deux dernières polices ont été ajoutées à celles qui peuvent faire l'objet d'une délégation par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Le président de l'EPCI aura ainsi en charge les nouveaux arrêtés et le traitement du stock d'arrêtés pris antérieurement.

➔ Textes de référence

– Article 75 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR

– Article 104 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

En savoir plus : Lutte contre l'habitat indigne : permettre l'émergence d'un acteur unique / Note de juin 2014 du ministère du Logement et de l'Égalité des territoires.

II. Repérer l'habitat indigne sur son territoire

Une bonne connaissance de l'habitat indigne par la mise en place d'outils opérationnels de repérage et de suivi est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées à chaque cas.

Le repérage des situations d'habitat indigne et informel nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs afin de parvenir à un diagnostic partagé et à la définition d'une stratégie et des interventions publiques appropriées.



FOCUS

Des notions à différencier

Le repérage : c'est la recherche de l'ensemble des sources de connaissance de l'habitat indigne, qu'elles soient « ascendantes » (signalements de particuliers, de travailleurs sociaux, de gendarmes) ou « descendantes » (actions systématiques de repérage).

Le signalement : c'est le fait de porter à la connaissance de celui qui peut ou doit agir une situation qui doit être traitée. Dès lors que l'autorité publique est informée d'une situation de risque, il y a obligation à agir notamment en vérifiant l'état des lieux.

Différents outils peuvent être mobilisés pour aider au repérage des logements concernés.

A. Les fichiers nationaux

Les fichiers nationaux sont une première source de données à mobiliser permettant de déterminer des secteurs prioritaires à analyser au sein du territoire.

Les maires peuvent obtenir auprès des DDT et des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des données chiffrées dites « PPPI » (Parc privé potentiellement indigne) et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires.

1) Les fichiers fonciers

A partir des fichiers de Mise à Jour des Informations Cadastreales (Majic 3) utilisés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) pour le calcul des taxes locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du ministère (DGALN) diffuse les fichiers fonciers.

Ces fichiers recensent toutes les propriétés, qu'elles soient bâties ou non bâties, au 1^{er} janvier de l'année courante. Ils décrivent la nature de la propriété (propriété publique/privée), les logements (pièces, surface, confort, époque de construction, vacance, statut, géolocalisation), les propriétaires (nom, âge, adresse...). Les DREAL sont chargées de la mise à disposition des fichiers fonciers aux collectivités locales, ou autres acteurs locaux qui peuvent en bénéficier.

2) La demande de valeurs foncières

La DGFIP propose également aux services de l'État, aux collectivités et aux établissements publics un service dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir des données foncières afin de conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers mis à disposition concernent, sur une période maximale de 5 ans :

- les ventes immobilières publiées dans les ex « conservations d'hypothèques » devenues Services de la publicité foncière,
- le descriptif des biens provenant du cadastre.

Pour accéder à ces données, la collectivité doit s'inscrire sur le portail de la DGFIP dont elle dépend afin de disposer d'une connexion sécurisée. Elle doit déclarer à

la Commission nationale Informatique et Liberté (CNIL), l'utilisation qui est faite de ces données.

B. Les bases de données locales

Le repérage doit être effectué par le croisement d'autres sources ou indicateurs mobilisables afin de trouver des adresses probables de logements indignes sur les périmètres ciblés.

1) Les bases de données des agences régionales de santé (ARS) et de la direction régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL)

Les ARS et leurs délégations territoriales (échelon départemental) disposent d'un outil de suivi des procédures du Code de la santé publique : @riane-Habitat. Ces outils assurent la production de certains indicateurs de suivi de l'activité LHI qui sont intégrés dans l'outil ORTHI.

2) L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI)

ORTHI est un outil commun partagé, alimenté par l'ensemble des prescripteurs ou autorités publiques compétentes en matière d'habitat (désignés par l'arrêté du 30 septembre 2011). Cet outil regroupe l'ensemble des logements indignes et non décents, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre. ORTHI permet ainsi d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi de créer **un observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent** et d'autre part de répondre aux objectifs de la loi en disposant d'informations statistiques nationales fiables reposant sur des données locales partagées. Ces statistiques permettent de connaître l'ampleur du phénomène, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne. Chaque logement peut être identifié par son invariant fiscal, ce qui est indispensable pour le repérage dans les immeubles collectifs.

3) L'application « Cristal » des Caisses d'allocations familiales (CAF)

Les services des CAF sont tenus de s'assurer de la décence des logements pour lesquels les allocataires

sollicitent des aides au logement. L'application « Cristal » est le logiciel de gestion de l'ensemble des prestations proposées par les CAF. Les données contenues dans les bases Cristal en matière de non-décence alimentent la base ORTHI.

4) Les observatoires locaux

Les observatoires locaux de l'habitat sont alimentés afin de rassembler et partager la connaissance entre les différents partenaires sur un territoire donné. Ils peuvent participer à la connaissance de l'habitat indigne.

C. Le repérage actif : le retour d'information du terrain

Des acteurs de terrain occupent un rôle essentiel dans les travaux de repérage du fait de leur proximité avec les habitants. Il est donc indispensable de les associer aux travaux de repérage pour faciliter la transmission des connaissances (cf. **annexe 1 : exemple de grille d'évaluation**).

Ces acteurs de terrain identifiés comme des sources potentielles d'information sont :

- les élus, techniciens des collectivités, les agents des ARS, des SCHS amenés à se déplacer à la suite des plaintes et signalements pour réaliser des visites,
- les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charges des impayés d'énergie : **ils sont un vecteur indispensable pour les signalements**,
- les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du conseil départemental et régional, des centres communaux ou intercommunaux d'actions sociales (CCAS/CIAS) amenés à réaliser des entretiens qui sont une source de repérage des logements potentiellement indignes,
- les services de soins (infirmiers, médecins),
- les associations d'aide à la personne,
- les ADIL,
- les opérateurs d'insertion, visitant de très nombreux logements chaque année.

CAS PRATIQUE 1

Le signalement de logement indigne par une personne entrant au domicile

Un infirmier libéral se rend, sur prescription médicale, chez l'une de ses nouvelles patientes dans un immeuble ancien. Il constate l'état de délabrement alarmant tant du logement de cette personne que des parties communes de l'immeuble, une mono-propriété exclusivement dédiée au locatif. Cet infirmier, ayant été informé de l'existence d'un PDLHI, lui envoie un rapide signalement de la situation qu'il a constatée. Le dossier remonte à l'ARS qui se retourne vers le SCHS de la commune concernée pour effectuer une visite et vers le magistrat référent.

L'action publique s'engage en particulier sur la voie de la prise d'un arrêté d'insalubrité, mais aussi avec le Parquet, eu égard à la gravité des faits constatés, qui met en examen le propriétaire bailleur pour mise en danger de la vie d'autrui et exploitation de la vulnérabilité de la personne humaine. Une lourde condamnation est prononcée. Cet exemple montre tout l'intérêt qu'il y a à mobiliser tous ceux qui « poussent la porte » (travailleurs sociaux, les gendarmes, policiers, pompiers, opérateurs d'OPAH et de PIG, etc.) afin qu'ils signalent à qui de droit, en premier lieu le PDLHI, les situations d'habitat indigne qu'ils pensent avoir détecté. Il ne leur est demandé ni d'apporter la preuve de ce qu'ils avancent ni d'établir un rapport, mais simplement de faire remonter quelques éléments suffisants pour que les suites utiles soient données.

III. Planifier la lutte contre l'habitat indigne

Afin de mieux lutter contre l'habitat indigne et d'accompagner sa résorption sur les territoires, la planification via un programme local de l'habitat (PLH) au niveau intercommunal ou via le PDALHPD au niveau départemental peut être utile voire obligatoire pour mettre en œuvre les actions les plus appropriées (recensement, opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), etc.), tout comme la mise en place d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

A. Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un outil qui permet de définir et mettre en place une politique locale de l'habitat sur le périmètre de l'intercommunalité. Il prend en compte le parc public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et les populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants,
- les communautés d'agglomération,
- les communautés urbaines,
- les métropoles.

L'obligation d'établir un PLH a été étendue aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des EPCI précités (communauté de communes de plus de 30 000 habitants compétente en matière d'habitat, communauté d'agglomération, communauté urbaine ou métropole).

À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH, établi pour une durée de 6 ans, définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Le PLH comprend trois étapes :

- la réalisation d'un diagnostic du marché local de l'habitat,
- la définition d'une stratégie d'intervention de construction neuve, de requalification de l'habitat et de diversification de l'offre adaptée aux besoins,
- la définition d'un programme d'action.

Le diagnostic du PLH peut inclure une analyse de la situation sur l'habitat indigne et des copropriétés dégradées, notamment grâce aux informations obtenues par la base sur le « PPPI ».

Le PLH précise le cas échéant :

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés dégradées en difficulté, notamment les actions de

prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et les projets d'intérêt général (PIG), le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,

- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés,
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement.

B. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles en difficulté :

- d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques,
- de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Établi pour une durée maximale de six ans, ce plan est élaboré et mis en œuvre par l'État et le Département et associe tous les acteurs du logement dans le département. Il permet de coordonner les différentes actions développées en faveur des publics défavorisés dans le département.

Le plan départemental définit les modalités de repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation (et les actions de résorption correspondantes), ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements indignes et locaux impropres à l'habitation et des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

C. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne

Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ont pour vocation, tant en métropole que dans les cinq départements/collectivités uniques d'Outre-mer, de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne.

L'habitat indigne suppose en effet un travail commun notamment sur le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore l'action pénale. Les PDLHI doivent aider à créer cette dynamique d'action.

Les PDLHI sont animés par les services préfectoraux en lien avec les conseils départementaux, co-responsables des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Sans qu'un formalisme particulier ne s'impose pour leur constitution et leur travail, les PDLHI peuvent faire l'objet d'un protocole de partenariat entre leurs différents membres. Ce protocole est à écrire au cas par cas, c'est-à-dire en précisant concrètement l'ampleur et la nature des besoins en matière de traitement de l'habitat indigne, les moyens mis en œuvre, les objectifs et un mode de suivi régulier.

Les PDLHI associent tous les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental. Sans que cette liste soit limitative, les pôles réunissent notamment les directions départementales de territoires

et de la mer (DDT-M), les agences régionales de santé (ARS), les directions départementales de la cohésion sociale (DDCS), les services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS ou SIHS) parmi les 208 existants, les services du Conseil départemental, les EPCI bénéficiant d'un transfert ou d'une délégation de compétence, les caisses d'allocations familiales (CAF) et les représentants de la mutualité sociale agricole (MSA), les agences départementales d'informations sur le logement (ADIL).



FOCUS

Les sous-préfets référents en matière de lutte contre l'habitat indigne

Chaque préfet doit désormais désigner un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne qui a pour mission d'animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en lien avec les représentants des collectivités locales concernées et d'être le contact permanent des administrations centrales et de la DIHAL (voir sur ce sujet l'instruction du gouvernement du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne).

Les PDLHI peuvent également construire un partenariat avec les magistrats référents auprès des différents Parquets du territoire. Le procureur de la République est en effet destinataire des signalements, des dénonciations et des plaintes, qui lui sont adressés par courrier ou par mél, dans les cas les plus urgents. Au sein de chaque Parquet, un magistrat référent est chargé de la lutte contre l'habitat insalubre et/ou dangereux.

Les missions prioritaires des PDLHI peuvent être résumées comme suit :

- traiter les plaintes et les signalements,
- développer les actions de repérage de terrain et assurer la promotion des outils de traitement ad hoc auprès des collectivités locales,
- développer des actions de communication et de formation sur les outils de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) (journées à l'intention des élus et de leurs

services, journées thématiques, ateliers de travail avec des collectivités, promotion d'outils tels que les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) aux communes et intercommunalités pour des opérations de RHI-THIRORI, etc.),

- assister les communes les plus modestes (sans services étoffés dans la mise en œuvre des outils opérationnels à leur disposition),
- assurer le suivi et le traitement des arrêtés de police générale et de police spéciale de la LHI depuis la prise des arrêtés jusqu'à leur terme,
- s'assurer du « toilettage » des arrêtés non suivis d'effet pour vérifier que toutes les mesures utiles pour la sécurité des personnes ont bien été prises,
- prendre en charge en tant que de besoin, les arrêtés non suivis d'effet et vérifier que toutes les mesures utiles pour la sécurité des personnes ont bien été prises,
- assurer une communication grand public sur les actions menées (articles dans la presse sur des condamnations de marchands de sommeil ou sur la réalisation de travaux d'office par exemple),
- s'assurer d'un accompagnement social suffisant des ménages en détresse victimes d'habitat indigne et/ou de marchands de sommeil,

- assurer un lien avec le magistrat référent pour que celui-ci puisse selon les cas, aider à convaincre un propriétaire récalcitrant, diligenter une enquête sur un propriétaire potentiellement marchand de sommeil, voire poursuivre les responsables de situations d'habitat indigne dans les cas graves.

La Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) en charge du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), est, autant que de besoin, en appui des services territoriaux et des PDLHI pour la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

► **Textes de référence**

– *Dispositions sur les plans locaux de l'habitat : articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)*

– *Sur les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées : art. 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement*

– *Sur la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne : instruction du gouvernement du 15 mars 2017 NOR : LHAL1705937J*

Cette fiche peut permettre de réaliser une première approche globale des problèmes affectant un logement. Elle ne prétend pas à l'exhaustivité des désordres. Elle ne dispense pas d'une visite sur place du logement par un technicien qualifié.

■ Le logement présente-t-il des désordres ou des dégradations ?

CONFIGURATION DU LOGEMENT			
Nombre de pièces principales de votre logement (salon, séjour, chambres) :			
Nombre de pièces principales mentionnées sur le contrat :			
Si le logement est composé de plusieurs pièces :			
La pièce principale est-elle inférieure à 9m ² ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Les hauteurs sont-elles inférieures à 2,20 m ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Certaines pièces d'habitation sont-elles situées en sous-sol ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Si le logement est composé d'une seule pièce :			
La surface de celle-ci est-elle inférieure à 9m ² ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
La hauteur est-elle inférieure à 2,20 m ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Cette pièce est-elle située en comble ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Votre logement est-il situé en sous-sol ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Éclairage			
Absence de fenêtre dans une pièce principale (salon, séjour, chambres) ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Fenêtres suffisantes pour vivre sans éclairage électrique dans la journée ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Toutes les pièces disposent-elles d'ouvrants vers l'extérieur ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
ÉQUIPEMENT / CONFORT			
Chauffage			
Dispose-t-il d'une installation de chauffage permanente ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Individuel (précisez : poêle à bois, à charbon, gaz, radiateurs électriques, autres ?)	<input type="checkbox"/> oui		
Collectif pour immeuble	<input type="checkbox"/> oui		
Le chauffage est-il suffisant pour chauffer toutes les pièces ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y-a-t-il un chauffage d'appoint ? de quelle nature (préciser : poêle à pétrole, bouteille mobile de gaz...) ?Pourquoi ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Le système d'évacuation des fumées paraît-il suffisant ? (défaut d'installation, absence de ventilation, bouches d'aération obstruées) ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	



Installation d'eau			
Alimentation en eau potable	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Pression ou débit suffisant	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Présence d'eau chaude ??	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Sanitaires			
Y a-t-il un WC à l'intérieur du logement ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
A l'extérieur loin du logement ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Y a-t-il une séparation entre le WC et la cuisine ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce) ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il une salle d'eau ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Cuisine ou coin cuisine			
Y a-t-il une cuisine ou un coin cuisine ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Aération du logement			
Y a-t-il des ventilations dans la salle de bain/WC (préciser : système de ventilation automatique type VMC ou grilles d'aération hautes et basses)?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Y a-t-il une ventilation dans la cuisine (préciser : idem que précédemment)?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Les autres pièces d'habitation (chambres, séjour, salon) disposent-elles d'une grille d'entrée d'air donnant sur l'extérieur ou de réglettes de ventilation sur les menuiseries ?			
Evacuation des eaux usées			
Y a-t-il un siphon pour l'évacuation des eaux usées ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Y a-t-il des remontées d'eaux usées/d'odeurs ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
DÉGRADATIONS DU LOGEMENT			
L'installation électrique			
Présence d'un compteur électrique individuel ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il un dispositif de coupure générale à l'intérieur de votre logement ? Vous est-il facilement accessible ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il des prises raccordées à la terre ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> ne sais pas
Les prises électriques sont-elles suffisantes ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
L'électricité se coupe-t-elle fréquemment ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il des fils apparents dénudés ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	

Autres			
Présence anormale d'insectes/rongeurs ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il des manifestations d'humidité (moisissures, auréoles, cloques, traces de salpêtre, champignons) dans les pièces ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les portes et les fenêtres ferment-elles bien ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Fuite ou infiltration d'eau par les toits, les fenêtres et les façades ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Y a-t-il des risques d'effondrement du plafond du plancher? Sol déformé ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les gardes corps et rambardes sont-ils présents et solides ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les murs présentent-ils des fissures, des lézardes ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les peintures sont-elles dégradées?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Notez-vous d'autres problèmes ? <i>Si oui, à préciser</i>	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	

■ **Si le logement est situé dans un immeuble collectif les parties et équipements d'usage collectif sont-ils dégradés ou dangereux ?**

Les murs extérieurs présentent-ils des fissures et y a-t-il un risque de chute d'éléments (gouttières, tuiles, antenne, volets)	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les murs à l'intérieur du bâtiment (couloirs, entrées, ...) présentent-ils des fissures et y a-t-il un risque de chute d'éléments?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les garde-corps et rambardes sont-ils présents et solides ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Les escaliers sont-ils en mauvais état, déformés, avec risques de chute ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
S'il y a un ascenseur, celui-ci fonctionne-t-il régulièrement et correctement ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
L'éclairage des entrées et couloirs est-il suffisant ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
L'installation électrique vous semble-t-elle dangereuse ? (fil nu, compteur vétuste, etc.)	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Fuites ou infiltrations d'eau par la toiture ou la façade dans les parties communes ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Des eaux usées qui stagnent ou remontent ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
La présence d'insectes/ rongeurs ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Des ordures ménagères non ramassées, des objets divers présents dans les couloirs et escaliers ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
L'entretien de ces parties communes semble-t-il suffisant ?	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
D'autres dégradations ou d'autres risques ? <i>Si oui lesquels ?</i>	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	

L'exercice des pouvoirs de police des maires et présidents d'EPCI

Le maire détient simultanément des pouvoirs de police générale et des pouvoirs de polices spéciales dédiés à des enjeux de sécurité des personnes et des biens. Il peut transférer, sous conditions, au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat, ses polices spéciales.

I. La police générale du maire

La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir de police générale.

Ce pouvoir de police est très large et ne peut pas être transféré aux présidents d'EPCI.

Le maire est chargé de faire respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est également tenu d'agir d'urgence et de son propre chef en cas de menaces immédiates pour la sécurité ou la santé des occupants, des voisins ou des tiers. À ce titre, pour écarter un risque, il peut ainsi et sans délai faire évacuer un bien, en interdire l'usage, établir un périmètre de sécurité et prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires et appropriées.

A. L'autorité compétente

Le maire est l'autorité de police de l'hygiène publique. Il intervient au titre de son pouvoir de police propre ; le conseil municipal n'est pas sollicité.

B. Les éléments de repérage

Les désordres relevant du RSD les plus fréquemment rencontrés sont :

■ Eau :

- mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées,
- infiltrations (toiture, gouttières).

■ Entretien :

- mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation,
- présence de nuisibles (rats, cafards, etc.),
- présence en surnombre d'animaux domestiques générant de l'insalubrité.

■ Habitat :

- défaut de ventilation,
- humidité.

Selon le cas, ces situations légitiment un rappel au RSD (pour la sécurité ou la santé) ou une action plus importante calibrée en fonction du niveau d'urgence.

Les situations d'extrême urgence relevant du pouvoir de police générale du maire peuvent, par exemple, relever :

- d'un risque immédiat d'effondrement d'une maison,
- d'inondations,
- de chutes d'arbres,
- d'éboulements de terre ou de rochers,
- de glissement de terrain,
- d'incendies,
- d'avalanches.

Dans ces situations, le maire doit faire application de son pouvoir de police générale qui lui permet de prendre les mesures nécessaires et appropriées.

CAS PRATIQUE 2

Agir en cas de menace d'effondrement d'un immeuble

Le maire de la commune de A est alerté par un agent municipal sur les fissures horizontales qui apparaissent et s'étendent jour après jour sur deux immeubles contigus de la place principale. Devant l'évolution rapide de la situation et le risque d'effondrement, le maire prend immédiatement un arrêté sur la base de son pouvoir de police générale (art. L.2212-12 du CGCT) portant obligation d'évacuation de tous les logements et locaux commerciaux des deux immeubles et établissant un périmètre de sécurité empêchant l'approche des bâtiments et le stationnement côté place ainsi que sur les parcelles arrière à l'intérieur de l'ilot. Le but est d'éviter tout dommage aux personnes en cas d'effondrement. En cas d'obstruction de quelque occupant, il conviendrait alors d'évacuer d'office et cela sans autorisation de justice eu égard à la dangerosité de la situation.

C. La procédure

Les mesures prescrites par le maire doivent être motivées et proportionnées aux circonstances. Aucun formalisme n'est imposé.

Informé d'une situation, le maire peut de sa propre initiative :

- procéder ou faire procéder à une visite sur place en présence de l'occupant. Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ne nécessitent pas de technicité particulière,
- rédiger un compte rendu de visite faisant apparaître la liste des désordres constatés,
- rappeler par un courrier motivé à l'administré ses obligations en matière de salubrité ou de sécurité et notamment celles contenues dans le RSD,

- établir un procès-verbal de constatation d'infraction et prescrire les actions utiles à la disparition des causes de d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence au RSD, soit, en cas de menace grave et immédiate, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances,
- signaler la situation à la CAF ou à la MSA qui peut demander au propriétaire bailleur la mise en conformité du logement avec les caractéristiques du logement décent et conserver l'aide au logement sur une période déterminée. Dans un grand nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décente relèvent aussi du RSD,
- se retourner vers les services de l'État ou le cas échéant le président de l'EPCI pour enclencher leur action en vertu de leurs pouvoirs propres,
- transmettre le procès-verbal d'infraction au commissariat de police.

Cette procédure permet :

- la mise en demeure du responsable des désordres afin qu'il remédie à la situation constatée,
- l'évacuation des occupants en cas de danger immédiat pour leur sécurité et toute mesure de sécurité immédiate (périmètre de sécurité, etc.),
- l'application d'une peine d'amende en cas de non-exécution de l'injonction du maire.

N'entrent pas dans ce cadre :

- le bénéfice du régime protecteur pour les occupants prévu aux articles L.521-1 et suivants du CCH (obligation d'hébergement ou de relogement et suspension des loyers et du bail),
- le recouvrement des dépenses engagées d'office suite à un arrêté de police générale n'est pas prévu par les textes.

Textes de référence

- Articles L. 2212-1, L. 2212.2, L. 2215-1 du CGCT
- Article L.1421-4 du CSP

Ainsi, l'exercice du pouvoir de police du maire est particulièrement adapté dans deux cas :

- le contrôle du respect du RSD sans nécessité d'une action plus importante,
- le traitement de toute situation d'urgence immédiate.

D. Les sanctions pénales

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3^e classe allant jusqu'à 450 euros d'amende par infraction relevée (art.131-13 du Code pénal). Elles relèvent du tribunal de police.

II. Les polices spéciales

A. La police spéciale des édifices menaçant ruine

1) Le péril ordinaire

La procédure de péril ordinaire vise le traitement des désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou à certains de ces éléments intérieurs ou extérieurs et présentant un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

L'arrêté de péril relève de la police spéciale du maire ou du président de l'EPCI (en cas de transfert des polices spéciales du maire).

Ces désordres doivent résulter de causes inhérentes au bâtiment (défaut d'entretien, vice de construction...) ou à un immeuble voisin ou dans toute construction telle que des éléments de réseaux. Dans le cas contraire, dès lors que l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (facteurs naturels, catastrophe technologique, état des sous-sols), le maire doit intervenir en utilisant son pouvoir de police générale de salubrité et de sécurité.

a) Les autorités compétentes

Est compétent le maire (et non le conseil municipal) ou le président de l'EPCI à fiscalité propre, compétent en matière d'habitat, lorsque le maire lui a transféré ses polices spéciales.

Les pouvoirs de police du maire ou du président de l'EPCI lui confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité.

En cas de danger imminent, la procédure de péril ordinaire sera précédée d'une procédure de péril imminent.

b) Les éléments de repérage

Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice, qu'ils entraînent ou non une menace pour le domaine public, par exemple :

- chute d'éléments de façade en béton,

- affaissement d'un plafond sans risque d'effondrement rapide,
- affaissement d'un escalier, d'un plancher, de balcons,
- risque de chutes de volets,
- souches de cheminées fissurées,
- mauvais état des couvertures et charpentes.

CAS PRATIQUE 3

Agir après un incendie sur plusieurs constructions

Un incendie a détruit plusieurs maisons dans la commune de J. Plusieurs jours après l'incendie, un des propriétaires concernés, contacté plusieurs fois par la ville, ne réagit pas : il ne vient pas voir la maison et ne semble pas avoir alerté son assureur. Les services municipaux craignent qu'une façade de sa maison, ayant survécu à l'incendie et donnant sur une petite rue, s'effondre du fait de l'absence, désormais, de tout contreventement et des vibrations engendrées par le passage des véhicules. Soucieux d'éviter tout accident, le maire enjoint par arrêté de police générale de sa compétence d'abattre jusqu'au niveau du sol le mur subsistant pour anticiper l'effondrement. Il est donné un délai de 24h au propriétaire pour donner suite à cette obligation. Faute de réaction, le maire fait abattre d'office le mur. Il est à noter que dans ce cas, les travaux d'office ne peuvent automatiquement être mis à la charge du propriétaire et doivent être engagés par la commune, contrairement à ce que prévoit le régime de la police spéciale des édifices menaçant ruine. Le maire peut cependant être autorisé par le TGI d'une demande de remboursement des frais engagés.

c) Le rôle du maire ou du président de l'EPCI

■ Phase contradictoire en péril ordinaire

En cas de signalement, une enquête est menée par le maire ou le président de l'EPCI (ou un de leurs agents habilité), suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation. Un avis remis en main propre ou une lettre recommandée avec avis de réception reprenant les faits constatés (et comportant tous les éléments utiles

dont on dispose) est adressée au(x) propriétaire(s) (tels qu'ils figurent aux services de la publicité foncière) ou au syndic en cas de copropriété, en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à 1 mois (2 mois en copropriété pour les désordres sur les parties communes). Si le bâtiment est situé dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, le maire ou le président de l'EPCI sollicite l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

ATTENTION !

Le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de 3 mois suivant la demande d'un particulier (art. 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).

■ Arrêté de péril ordinaire

A l'issue de cette phase contradictoire, et dans le cas où le propriétaire averti n'a pas réalisé de travaux, un arrêté de péril ordinaire est pris pour prescrire la réalisation des travaux permettant de mettre fin au péril constaté dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété la notification est valablement faite au seul syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné et en mairie.

Il est publié aux services de la publicité foncière. Il est transmis également en préfecture au titre du contrôle de légalité ainsi qu'au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

A défaut d'engagement des travaux dans le délai imparti ou, s'ils sont insuffisants, la défaillance du propriétaire dans ses obligations (ou de la copropriété pour

les désordres sur les parties communes) est constatée par le maire ou le président de l'EPCI.

Un arrêté de mise en demeure est pris par le maire ou le président de l'EPCI. Le propriétaire (ou le syndic représentant le syndicat de la copropriété) y est sommé de remédier à la situation dans un nouveau délai qui ne peut être inférieur à un mois. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune ou l'EPCI procédera aux travaux d'office aux frais de la personne responsable.

A défaut d'exécution des travaux dans ce nouveau délai, ou s'ils sont insuffisants, le maire ou le président de l'EPCI notifie au propriétaire sa décision de procéder aux travaux d'office.

ATTENTION !

Des autorisations préalables à l'exécution d'office peuvent être nécessaires. Si les travaux entrent dans le champ de la déclaration de travaux ou du permis de construire, la commune devra recueillir au préalable les avis ou autorisations requis. Si la démolition du bâtiment a été prescrite par l'arrêté, le maire ou le président de l'EPCI doit demander l'autorisation préalable au juge de l'exécuter. En revanche, elle est dispensée du permis de démolir, sauf dans les périmètres protégés (art. R.421-29 du Code de l'urbanisme).

■ Substitution financière aux copropriétaires défaillants

Lorsque dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, certains copropriétaires seulement se trouvent défaillants (non réponse aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits), le maire ou le président de l'EPCI informé par le syndic peut décider de se substituer financièrement à eux pour le montant des fonds appelés par le syndic.

■ Hébergement ou relogement des occupants

Lorsque l'arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut être assorti d'une interdiction d'habiter

temporaire ou définitive avec obligation d'hébergement ou de relogement des occupants.

Si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation, le maire ou le président de l'EPCI doit assurer l'hébergement décent ou le relogement des occupants, et cela aux frais du propriétaire du bâtiment concerné.

■ Arrêté de mainlevée

Lorsque les mesures prescrites par l'autorité compétente et exécutées par le propriétaire ou d'office mettent fin durablement au péril, un arrêté de mainlevée de péril est pris par le maire ou le président de l'EPCI.

Il est soumis aux mêmes dispositions de publicité et d'affichage que l'arrêté de péril ordinaire.

■ Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des mesures d'office ou la substitution financière aux copropriétaires défaillants sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires.

Les dépenses engagées au titre des travaux d'office sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes ou de la substitution aux copropriétaires défaillants est réalisé auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- la substitution financière aux copropriétaires défaillants en copropriété en cas d'inexécution des travaux prescrits sur les parties communes de l'immeuble en copropriété,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail),
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

2) Le péril imminent

Lorsque des bâtiments ou ouvrages compromettent par leur ruine la sécurité des occupants et/ou du public, le maire ou le président de l'EPCI (en cas de transfert des polices spéciales du maire) doit prescrire au propriétaire la réalisation de travaux pour y remédier. Il prend un arrêté de péril qui relève de sa police spéciale de maire. La procédure de péril imminent concerne tous les édifices faisant peser une menace imminente pour la sécurité et justifiant ainsi la prise de mesures d'urgence. Elle peut intervenir à tout moment (même si une procédure de péril ordinaire est déjà engagée), dès lors qu'apparaît un danger imminent.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure de péril ordinaire afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

a) Les autorités compétentes

Est compétent le maire (et non le conseil municipal) ou le président de l'EPCI à fiscalité propre et compétent en matière d'habitat lorsque le maire lui a transféré ses pouvoirs de polices spéciales.

Les pouvoirs de police du maire ou du président de l'EPCI leur confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité.

b) Les éléments de repérage

Les éléments repérés (en amont du recours au juge administratif) doivent faire apparaître un danger grave et urgent.

Tous les éléments intérieurs ou extérieurs pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice notamment :

- chutes d'éléments de façades,
- risque d'effondrement des plafonds, escaliers descellés, planchers, balcons,
- risque de chutes de volets,
- risque d'effondrement d'une cheminée.

c) Le rôle du maire ou du président d'EPCI

■ Constat

Après constatation de la situation de péril imminent, le maire ou le président de l'EPCI avertit le propriétaire par courrier et engage une procédure en référé auprès du tribunal administratif pour obtenir la désignation

d'un expert chargé de déterminer l'imminence et les causes du danger.

Dans les 24 heures qui suivent sa nomination, l'expert est tenu d'examiner le bâtiment, de dresser un constat et de proposer des mesures pour mettre fin à l'imminence du péril.

■ Arrêté de péril imminent

Si le rapport de l'expert constate l'existence d'un péril imminent, le maire ou le président de l'EPCI prend un arrêté de péril imminent, pour ordonner au propriétaire l'exécution des mesures provisoires nécessaires et garantir la sécurité dans un délai donné (évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif, dispositif d'étaisements, pose de tirants, bâchage, périmètre de sécurité...).

L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné et en mairie.

Il est transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité ainsi qu'au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

▲ ATTENTION !

En péril imminent, la démolition de l'immeuble ne peut jamais être ordonnée.

CAS PRATIQUE 4

L'interdiction d'habiter en cas de danger et l'expertise de l'édifice

Le maire de la commune de A. est alerté par un agent municipal sur les fissures horizontales qui apparaissent et s'étendent jour après jour sur 2 immeubles contigus de la place principale.

Après avoir pris un arrêté (voir cas pratique n° 2) sur la base de son pouvoir de police générale pour traiter l'urgence, en décidant de l'évacuation des habitants, selon l'art. L. 2212-2 du CGCT,

le maire s'occupe de traiter le problème. Il demande alors au tribunal administratif de désigner un expert qui devra dire s'il y a péril imminent ou pas et, dans cette hypothèse, quelles sont les mesures provisoires permettant de mettre fin à l'imminence du péril.

L'expert expose dans son rapport que les mesures prises de façon immédiate par le maire sont désormais à compléter dans le cadre d'une procédure de péril imminent par des étaisements, notamment des baies, pour limiter les déformations des façades. L'expert expose que les désordres sont dus à des fuites de canalisations mitoyennes qui, à la longue, ont désorganisé les fondations et provoqué les importants tassements à l'origine des fissures. L'expert précise qu'il ne faudra pas réoccuper les immeubles tant que les étaisements prescrits n'auront pas stabilisé les désordres, sans gêner les accès à l'immeuble.

Le maire ordonne ces étaisements par le biais de deux arrêtés de péril imminent avec des obligations de réaliser les travaux prescrits dans un délai de 15 jours, faute de quoi il fera exécuter d'office les travaux aux frais avancés des intéressés. Ces arrêtés complètent l'interdiction initialement prise d'occuper les lieux par arrêté de police générale, et cela jusqu'à réalisation des étaisements.

Puis il engage deux procédures de péril ordinaire vis-à-vis des propriétaires des deux immeubles tels qu'inscrits au fichier immobilier; les prescriptions de travaux pour mettre fin définitivement aux désordres portent un délai de 4 mois.

Comme les propriétaires des deux immeubles agissent sans tarder en lien avec leurs assureurs, le maire ne se trouve pas dans l'obligation d'intervenir en travaux ou hébergement d'office. Au terme des travaux prescrits par les périls ordinaires, constatation ayant été faite de la bonne exécution de ces travaux, la mainlevée des arrêtés est prononcée.

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

A défaut d'exécution volontaire des travaux dans les délais, le maire ou le président de l'EPCI les fait exécuter d'office aux frais du propriétaire.

Si le rapport de l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger, le maire peut engager directement une procédure de péril ordinaire.

■ Hébergement ou relogement des occupants

Lorsque l'arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation, l'autorité administrative (le maire ou le président de l'EPCI) devra assurer le relogement ou l'hébergement décent des occupants, et cela aux frais du propriétaire du bâtiment concerné.

■ Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des mesures d'office sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Elles sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes est assuré auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail).

N'entrent pas dans ce cadre :

- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative,
- la substitution financière aux copropriétaires défaillants en cas d'inexécution des travaux prescrits sur les parties communes de l'immeuble en copropriété.

➔ Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation / CCH :

– art. L.511-1 à L.511-6 et R.511-1 à R.511-20: péril

– art. L.511-2 V et R.511-8 à R.511-10: substitution financière dans les copropriétés

– art. L.521-1 à L.521-4 : régime de protection des occupants

– art. L.543-1 : astreinte administrative pour les arrêtés pris sur les parties communes de l'immeuble en copropriété

– art. L.543-2 : prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social

Code Civil :

– art. 2374 8°: privilège spécial immobilier

B. La police spéciale de la sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

Dès lors qu'en raison de la carence du ou des propriétaires, un ou plusieurs éléments d'équipement communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présente un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire ou le président de l'EPCI (en cas de transfert des polices spéciales du maire) peut prescrire, par arrêté, leur remise en état ou leur remplacement.

Cette procédure vise les équipements communs dégradés définis par une liste limitative (voir ci-dessous) des immeubles collectifs (en copropriété ou non), majoritairement composés de locaux à usage d'habitation. Cette procédure est spécifique, et se distingue de celle du péril car elle ne nécessite pas une dégradation du bâti ou des logements.

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, la procédure ordinaire sera précédée par une procédure permettant d'ordonner les mesures provisoires indispensables pour écarter le danger.

1) Les autorités compétentes

Est compétent : le maire (et non le conseil municipal) ou le président de l'EPCI (en cas de transfert de compétence).

Les pouvoirs de police du maire ou du président de l'EPCI l'autorisent, en cas de carence du propriétaire, à prescrire des mesures de sécurité nécessaires.

2) Les équipements communs visés

En cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des équipements communs suivants (liste limitative fixée par l'article R.129-1 du CCH) :

- installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes,
- installations de ventilation mécanique contrôlée,
- installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes,
- installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude,
- installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité,
- installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales),
- systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie,
- installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés,
- ascenseurs.

3) La procédure ordinaire

■ Phase contradictoire

Après enquête, menée par le maire ou le président de l'EPCI (ou un de leurs agents habilité), suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation, un avis remis en main propre ou une lettre recommandée avec avis de réception reprenant les faits constatés (et comportant tous les éléments utiles dont on dispose) est adressée au propriétaire (tels qu'ils figurent aux services de la publicité foncière) ou au syndic en cas de copropriété, en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à 1 mois (2 mois en copropriété).

Cette lettre permettra de caractériser ultérieurement la carence des propriétaires, condition nécessaire et préalable à l'intervention publique.

■ Arrêté relatif à la sécurité des équipements communs

Si les dysfonctionnements persistent à l'issue de la phase contradictoire, un arrêté est pris, ordonnant les travaux de remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements, dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

L'arrêté est notifié au propriétaire et aux occupants.

Lorsque les travaux prescrits concernent un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété.

L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné et en mairie.

Il est publié au fichier immobilier aux services de la publicité foncière. Il est transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

A défaut de réalisation des travaux à l'issue du délai prévu par l'arrêté, un compte-rendu constatant le non-respect de l'arrêté est rédigé par le maire, le président de l'EPCI ou un de leurs agents.

Un arrêté de mise en demeure est alors pris par le maire ou le président de l'EPCI. Le propriétaire (ou le syndicat de copropriété) y est sommé de remédier à la situation dans un nouveau délai qui ne peut être inférieur à un mois. En copropriété, pour les désordres sur les parties communes, la mise en demeure est adressée au syndic en tant que représentant du syndicat des copropriétaires.

Cette mise en demeure est obligatoire dès lors que les mesures ne relèvent pas de l'urgence ou de l'imminence d'un danger. Elle précise qu'à défaut d'exécution volontaire dans le délai imparti, la commune ou l'EPCI procédera aux travaux d'office, aux frais de la personne responsable.

Si la personne responsable ne s'exécute pas dans le délai imparti, un compte-rendu constatant le non-respect de la mise en demeure est rédigé par le maire, le président de l'EPCI ou un agent habilité, et le maire peut alors décider d'engager les travaux d'office.

L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire, sauf difficulté particulière pour pénétrer dans les lieux.

■ Substitution aux copropriétaires défaillants

Lorsque dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, certains copropriétaires se trouvent défaillants (non réponse aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits), sur décision motivée, le maire ou le président de l'EPCI informé par le syndic peut décider de se substituer financièrement à eux pour le montant des fonds appelés par le syndic.

■ Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des mesures d'office ou la substitution financière aux copropriétaires défaillants sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées au titre des travaux d'office sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes ou de la substitution aux copropriétaires défaillants est réalisé auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- la substitution aux copropriétaires défaillants en copropriété en cas d'inexécution des travaux prescrits sur les parties communes de l'immeuble en copropriété,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

N'entre pas dans ce cadre le bénéfice pour les occupants du régime de protection.

4) La procédure d'urgence

Dans les situations d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire ou le président de l'EPCI ordonne l'exécution de mesures provisoires indispensables pour écarter le danger.

Cette procédure peut intervenir à tout moment, même si la procédure ordinaire est déjà engagée, dès lors qu'apparaît un danger imminent.

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure ordinaire afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

■ Constat

Après constatation d'une situation potentielle de danger imminent, le maire ou le président de l'EPCI avertit le propriétaire (ou le syndic représentant la copropriété) par courrier et engage une procédure en référé auprès du tribunal administratif pour obtenir la désignation d'un expert chargé d'examiner les désordres et de vérifier s'ils présentent une menace grave et imminente.

Dans les 24 heures qui suivent sa nomination, l'expert est tenu d'examiner le bâtiment, de dresser un constat et de proposer des mesures pour mettre fin à l'imminence du danger.

■ Arrêté relatif à la sécurité des équipements communs

Si l'expert constate l'imminence du danger, un arrêté est pris par le maire ou le président de l'EPCI.

Cet arrêté ordonne l'exécution des travaux provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et, au besoin, l'évacuation de l'immeuble. Cet arrêté est suivi ou précédé d'un arrêté « ordinaire ».

L'arrêté est notifié au propriétaire et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. Il est publié au fichier immobilier aux services de la publicité foncière et est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné.

Il est transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité ainsi qu'aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Si les mesures prescrites ne sont pas réalisées dans les délais, le maire ou le président de l'EPCI notifie au propriétaire ou au syndic dans les immeubles en copropriété sa décision de procéder aux travaux d'office. Cette décision doit être motivée.

Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger, la procédure évolue vers la procédure ordinaire.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance.

N'entrent pas dans ce cadre :

- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative,
- la possibilité de se substituer financièrement aux copropriétaires défaillants,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection. Cependant, lorsque l'évacuation est ordonnée par le maire, l'hébergement décent des occupants durant la période d'interdiction temporaire d'habiter doit être assuré aux frais du propriétaire.
A défaut, le maire ou le président de l'EPCI doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement.

➔ **Textes de référence**

Code de la construction et de l'habitation /CCH :
– art. L. 129-1 à L. 129-7 et R. 129-1 à R. 129-11-1 :
sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation
– art. L. 543-1 : *astreinte administrative pour les arrêtés pris sur les parties communes de l'immeuble en copropriété*
– art. L. 543-2 : *prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social*
Code Civil :
– art. 2374 8° : *privilège spécial immobilier*

C. La police spéciale de la sécurité des établissements recevant du public (ERP)

Indépendamment des procédures d'insalubrité et de péril qui leur sont applicables, les établissements d'hébergement recevant du public (ERP), tels que les hôtels et les hôtels meublés, sont soumis à des règles

CAS PRATIQUE 5

Agir à la suite d'un acte de malveillance

Le propriétaire d'un logement d'une petite copropriété s'inquiète auprès des services communaux de l'état de l'ascenseur. Un agent communal se rend sur place et constate que, manifestement, l'ascenseur a été endommagé par malveillance (tableau de commande hors d'usage). Au regard de la dangerosité de l'ascenseur, le maire ordonne de façon immédiate sa mise hors alimentation, par arrêté de police générale. Puis, la mairie interpelle le syndic de copropriété et demande au Tribunal administratif de lui envoyer un expert pour dire s'il y a danger imminent et, dans cette hypothèse, de décrire les mesures provisoires destinées à y mettre fin. Cela dans le cadre d'une police des équipements communs des immeubles à usage principal d'habitation.

L'expert estime qu'il y a en effet impossibilité d'utiliser l'ascenseur en l'état mais qu'il n'y a pas imminence du danger. Le maire, une fois forclos le délai de la phase contradictoire prévue dans le cas d'espèce, prescrit donc au syndic de copropriété une obligation de remettre en état complet et pérenne de fonctionnement, dans un délai d'un mois maximum, cet ascenseur, par arrêté de police ordinaire des équipements communs.

Le syndic de copropriété réunit les copropriétaires en assemblée générale extraordinaire, fait voter les modalités de réalisation des travaux (choix de l'entreprise, coût et délais) et non les travaux eux-mêmes puisqu'ils sont rendus obligatoires par l'arrêté, fait l'appel de fond puis commande les travaux.

Les services municipaux s'assurent pendant la période où l'ascenseur n'est pas disponible qu'aucun habitant, une personne âgée par exemple, ne soit mis en difficulté dans sa vie quotidienne par l'absence d'ascenseur.

de protection contre les risques de panique et d'incendie. Le contrôle de ces règles incombe au maire ou au président de l'EPCI (en cas de transfert des polices spéciales du maire) qui peut contraindre l'exploitant à réaliser des travaux de mise en sécurité.

1) Les autorités compétentes

Est compétent :

- le maire sur le constat de la commission départementale ou communale de sécurité,
- le président de l'EPCI à fiscalité propre est compétent en matière d'habitat lorsque le maire lui a transféré son pouvoir de police spéciale.



FOCUS

Le rôle de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité - CCDSA

Dans chaque département, une commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité est instituée par arrêté préfectoral. Le préfet peut de plus créer des sous-commissions spécialisées, des commissions d'arrondissement, des commissions communales ou intercommunales. La CCDSA se réunit au moins une fois par an et rend compte au préfet du fonctionnement des sous-commissions spécialisées sur la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, l'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP, l'homologation des enceintes destinées à recevoir des manifestations, etc.

2) Les éléments de repérage

Le maire ou le président de l'EPCI est tenu de contrôler le respect des règles de protection contre les risques d'incendie et de panique. A ce titre, il peut demander à la commission de sécurité de visiter les lieux afin de vérifier la conformité de l'établissement ou non aux règles de sécurité.

3) La procédure

■ Phase contradictoire

La commission de sécurité compétente procède à une visite de l'ERP de sa propre initiative ou sur demande

du maire ou du président de l'EPCI, en présence de l'exploitant. Elle établit un procès-verbal faisant état de ses constatations sur la conformité de l'établissement aux règles de sécurité et le cas échéant, mentionne les mesures devant être prescrites. Elle recueille ensuite les observations de l'exploitant sur le procès-verbal afin de respecter le caractère contradictoire de la procédure.

■ Arrêté relatif à la sécurité de l'ERP

Si la commission relève des non-conformités aux règles de sécurité, le maire ou le président de l'EPCI prend ensuite un arrêté ordonnant à l'exploitant de réaliser les travaux ou aménagements demandés par la commission de sécurité dans un délai précis. Si les anomalies relevées sont graves et que la commission rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter temporaire jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, ou encore préciser que les mesures sont édictées sous peine de fermeture à l'issue du délai imparti.

L'arrêté est notifié avec le procès-verbal de la commission de sécurité, à l'exploitant et au propriétaire des murs (s'il n'est pas l'exploitant) ainsi qu'aux occupants. Par précaution, il convient de l'afficher sur la façade de l'établissement ou dans celui-ci et à la mairie. Il est transmis au préfet au titre du contrôle de légalité et aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Il est publié au fichier immobilier aux services de la publicité foncière.

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

A défaut d'exécution des travaux à l'issue du délai imparti par l'arrêté, le maire ou le président de l'EPCI adresse une nouvelle mise en demeure à l'exploitant, lui demandant de les effectuer dans un nouveau délai à préciser en fonction des travaux à réaliser et des délais préalablement accordés. Si la nouvelle mise en demeure est infructueuse, le maire ou le président de l'EPCI fait réaliser d'office les mesures prescrites.

■ Hébergement et relogement des occupants

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'exploitant est

tenu à une obligation d'hébergement ou de relogement des occupants. A défaut, le maire ou le président de l'EPCI doit assurer le relogement ou l'hébergement décent des occupants, et cela aux frais de l'exploitant de l'ERP concerné.

▲ ATTENTION !

En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, l'autorité compétente (le maire ou le président de l'EPCI) peut y procéder d'office dans les cas graves.

■ Arrêté de main levée

Lorsque les mesures prescrites ont été exécutées par le propriétaire ou d'office, un arrêté de mainlevée est pris par le maire ou le président de l'EPCI.

Il est soumis aux mêmes dispositions de publicité et d'affichage que l'arrêté initial.

■ Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des travaux d'office sont recouvrées auprès de l'exploitant. Elles sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. Le propriétaire des murs est solidaire de l'exploitant dès lors que l'arrêté lui a régulièrement été notifié.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail),
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

➔ Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation/CCH :

– art. L.123-1 à L.123-4 et R.123-1 et suivants : *protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public*

– art. L. 521-1 à L. 521-4 : *régime de protection des occupants*

– art. L. 543-2 : *prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social*

Code Civil :

– art. 2374 8° : *privilège spécial immobilier*

▲ ATTENTION !

Les sanctions pénales encourues dans le cas de refus d'agir. Par exemple, une personne qui refuse, délibérément et sans motif, d'exécuter les travaux prescrits dans le cadre de l'arrêté encourt un an de prison et une amende de 50 000 euros (art. L.123-3 du CCH). Ou encore, une personne qui, bien qu'étant en mesure de le faire, refuse de procéder à l'hébergement et au relogement de l'occupant encourt trois ans de prison et une amende de 100 000 euros (art. L. 521-4 du CCH).

MODELE D'ARRÊTÉ DE PÉRIL IMMINENT

Le Maire/Président d'EPCI de ***

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 à L.511-6, les articles L.521-1 à L.521-4, les articles R.511-1 à R.511-11 ;

VU l'article R.556-1 du Code de justice administrative ;

VU l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du *** sur notre demande, concluant à l'existence d'un péril grave et imminent ;

VU l'avertissement envoyé à M.*** (propriétaire, exploitant, syndic de la copropriété) *** demeurant à *** propriétaire de l'immeuble *** (ou du bâtiment, situation précisé) sis à *** ;

VU la lettre d'information envoyée à l'architecte des bâtiments de France indiquant *** (*quand l'immeuble est situé dans un espace protégé*) ;

CONSIDERANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures conservatoires provisoires soient prises en vue de garantir la sécurité publique, laquelle est gravement menacée par l'état de l'immeuble susvisé en raison de *** ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M.*** demeurant à *** propriétaire de l'immeuble (du bâtiment) sis *** , ou ses ayants droit, ou Mme *** , exploitant d'un local d'hébergement, hôtel meuble, ou le syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic *** demeurant à *** devra dans un délai de *** à dater de la notification [ou de l'affichage] du présent arrêté, prendre toutes mesures pour garantir la sécurité publique en procédant à (*énumérer ici les mesures, à caractère provisoire, à prendre, en les précisant*) :

-
-
-

sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*).

ARTICLE 2 :

Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais du propriétaire, ou à ceux de ses ayants droit.

ARTICLE 3 : (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, *(ou partie de bâtiment à préciser)* devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [PRÉCISER LA RÉPONSE]

ARTICLE 4 : (selon le cas)

Le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, avant le *** *(date à préciser/ courte s'agissant d'un péril imminent/parfois impossible si évacuation d'urgence)*.

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 5 :

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 6 :

Si le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout péril, il est tenu d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée du péril pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune.

Le propriétaire, tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complète réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ainsi qu'aux occupants. Il sera affiché sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'en mairie.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au Préfet du Département de ***.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le***

Le Maire/le Président de l'EPCI

MODELE D'ARRÊTÉ : PÉRIL ORDINAIRE

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 [et en cas d'hôtel meuble L.541-3], et les articles R.511-1 à R.511-12 et R.511-14 à R.511-20 ;

Vu le Code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 [uniquement en cas d'inscription de privilège au stade de l'arrêté de péril, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de démolition] ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** [si bâtiment dans un espace protégé, en application de l'art R.511-3 du Code de la construction et de l'habitation] ;

Vu la lettre d'information adressée à M.*** (propriétaire, syndicat de copropriétaires, SCI, société, exploitant) lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations ;

Vu l'absence de réponse *** et/ou vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants [Préciser la réponse] ;

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du *** constatant les désordres suivants dans l'immeuble (bâtiment, édifice, partie précisée) *** situé ****(adresse précise, parcelle) :

[bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté] :

.....

CONSIDERANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), né le ***, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** (adresse complété) - *** (références cadastrales) - situé à *** (bâtiment, étage), ou ses (leurs) ayants droit

Propriété acquise par acte du *** (date) reçu par Me ***, notaire à ***, et publié le *** (date) volume et n° ***, et (le cas échéant) les titulaires de droits réels (mêmes mentions nécessaires), ou ses (leurs) ayants droit - *Reprendre exactement les données figurant au fichier immobilier ; les données personnelles figurent sur la fiche individuelle de propriétaire. Tels que figurant au fichier immobilier/mêmes sources.*

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à *** (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (*gérant en SCI*), adresse,

propriété acquise par acte du *** reçu par Me ***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou ses ayants droit,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (*nom et adresse*)

état descriptif de division (EDD) publié le *** volume *** acte par Me ***, (modifié, le cas échéant par EDD publié ***) et appartenant à :

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par Me ***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms), né le ***, à ***, état civil, propriété acquise par acte du *** reçu par Me ***, notaire à *** et publié le *** volume et n° ***, ou ses ayants droit ;

En cas d'hôtel meublé

M. *** (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*), né le *** à ***, état civil,

propriété acquise par acte du *** reçu par Me ***, notaire à *** et publié le *** volume *** et n° ***, ou leurs ayants droit,

Est/sont mis en demeure d'effectuer les travaux de réparation *** (*délai à préciser, ne peut être inférieur à un mois*) ou de démolition, du bâtiment susvisé dans un délai de *** (*idem*), à compter de la notification du présent arrêté :

- _____

(le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

ARTICLE 2 : Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêtée ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du *** (*ne peut excéder un an*).

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation. Il doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'il a faite aux occupants, avant le : *** (*date à préciser*)

À défaut, pour le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) d'avoir assuré l'hébergement provisoire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

ARTICLE 3 :

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose le propriétaire (et le cas échéant l'exploitant du local d'hébergement) mentionné(s) à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Le propriétaire mentionné à l'article 1 (ou l'exploitant d'un local d'hébergement) est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

ARTICLE 5 : [en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté]

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du Code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de péril a été notifiée au propriétaire mentionné à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication, à ses frais, de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du Code civil.

ARTICLE 6 :

Faute pour le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restées sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

-
M***

et affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (cet affichage peut être facultatif mais toujours recommandé).

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Fait à ***, le***

Le Maire/Président EPCI

Observation :

– si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

– si le propriétaire est une personne morale :

- la société DENOMINATION, forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Les principales procédures relevant de la compétence du préfet

A côté des prérogatives du maire ou du président d'intercommunalité, le préfet est compétent en matière de police spéciale de l'insalubrité, associant dégradation du bâti et conséquences sur la santé des occupants. Le préfet peut toutefois déléguer, sous conditions, ce pouvoir au président de l'EPCI (par la délégation des polices spéciales du préfet au président de l'EPCI).

I. La police spéciale de l'insalubrité

La procédure d'insalubrité est définie par la notion de danger pour la santé ou la sécurité des occupants actuels ou éventuels ou pour les voisins. Elle suppose une appréciation de faits qui associe une dégradation du bâti ou des logements qui ont des effets négatifs sur la santé. L'arrêté d'insalubrité concerne le traitement des désordres présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins que les locaux soient destinés ou non à l'habitation. Il peut également intégrer des désordres qui concernent la sécurité.

Selon l'état de l'immeuble ou du logement, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des pouvoirs du préfet) peut prendre un arrêté d'insalubrité réparable avec prescriptions de travaux ou un arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter.

En cas de danger imminent, l'exécution de mesures urgentes peut être ordonnée.

A. Les autorités compétentes

Trois autorités peuvent possiblement intervenir en fonction de la situation :

- Le préfet sur le rapport de l'ARS ou du SCHS.

- Le président de l'EPCI, disposant d'un PLH et déléguataire des aides à la pierre dans les conditions cumulatives suivantes : les communes membres ont transféré au président de l'EPCI leurs compétences en matière de police spéciale et le préfet a délégué ses prérogatives en matière de police de santé. Les compétences déléguées s'exercent alors dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé (SIHS).
- Le maire peut être amené à connaître des situations d'insalubrité. Dans ce cas, il peut prendre toute mesure pour faire face à un risque immédiat dans le cadre de son pouvoir de police générale puis les services de l'Etat interviendront via les polices spéciales de l'insalubrité.

B. Les éléments de repérage

Ces éléments se caractérisent notamment par les désordres fréquents dans les domaines suivants :

■ Eau :

- mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées,
- infiltrations (toiture, gouttières).

■ Entretien :

- mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation,

- présence de nuisibles (rats, cafards...),
- présence en surnombre d'animaux domestiques.

■ Habitat :

- défaut de ventilation / Présence de moisissures,
- humidité, pouvant générer des problèmes respiratoires,
- installation et entretien défectueux des appareils à combustion (chauffage, production d'eau chaude),
- installation électrique vétuste et dangereuse,
- risque d'intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, radon, etc.

C. La procédure

La procédure de déclaration d'insalubrité est mise en œuvre par un arrêté déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires pour y remédier après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST). Les arrêtés d'insalubrité sont précédés d'une enquête d'insalubrité et obéissent à des règles particulières de notification.

1) La phase contradictoire

■ Rôle du maire

En s'assurant du respect du RSD, les services communaux peuvent être confrontés à des situations relevant de l'insalubrité. Si la commune est dotée d'un SCHS, il appartient à ce service d'instruire la procédure. Dans les autres cas, le maire peut saisir l'ARS pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure.

■ Rôle du préfet ou du président de l'EPCI

L'évaluation du danger et de l'insalubrité est réalisée par l'ARS ou le SCHS à la demande notamment du locataire, du maire ou par auto-saisine. Un rapport établi par l'ARS ou le SCHS est adressé au préfet qui saisit le CODERST pour avis sur la réalité des causes de l'insalubrité ainsi que sur les mesures propres pour y remédier. Les propriétaires de l'immeuble ainsi que tous les titulaires de droits réels, les exploitants et les occupants sont informés par le préfet au moins 30 jours à l'avance de la tenue de la réunion du Conseil.

En cas de délégation des polices spéciales du préfet au président de l'EPCI, l'évaluation de l'insalubrité et le rapport seront établis par le service intercommunal concerné et transmis au président de l'EPCI pour saisine du CODERST.

2) La prise d'un arrêté d'insalubrité

Si le CODERST conclut à une insalubrité remédiable, l'arrêté prescrit des mesures et des travaux nécessaires pour y remédier dans un délai imparti et prononce, le cas échéant une interdiction temporaire d'habiter. Si le CODERST conclut à une insalubrité irrémédiable, l'arrêté prescrit des mesures pour empêcher l'accès et l'usage du bâtiment voire la démolition lorsque celle-ci est nécessaire et prononce l'interdiction définitive d'habiter.

L'arrêté est notifié au propriétaire et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné ainsi qu'à la mairie.

Il est publié au fichier immobilier aux services de la publicité foncière. Il est transmis au maire de la commune, au président de l'EPCI, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

3) La procédure d'urgence

En cas de danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à l'insalubrité de l'immeuble, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des polices spéciales du préfet) peut, sur le fondement du rapport établi à l'occasion de l'enquête d'insalubrité, ordonner l'exécution de mesures urgentes pour assurer la mise en sécurité des personnes avant l'issue de la procédure ordinaire et au besoin interdire temporairement le logement à l'habitation (art. L. 1331-26-1 du CSP). Cet arrêté fait l'objet des mêmes mesures de publicité que l'arrêté d'insalubrité. A défaut d'exécution des mesures prescrites, le préfet ou le président de l'EPCI les fait exécuter d'office aux frais du propriétaire et dans ce cas, sans mise en demeure préalable. L'arrêté pris sur le fondement de l'urgence permet de protéger les occupants.

CAS PRATIQUE 6



Que faire en cas d'intoxication d'un enfant au monoxyde de carbone ?

Un enfant est hospitalisé en plein hiver après une grave intoxication au monoxyde de carbone. Un agent municipal du SCHS visite le logement. S'y trouvent les parents de l'enfant hospitalisé. Ils sont locataires d'un bien manifestement insalubre, au-delà des problèmes de chauffage à combustion ayant provoqué l'intoxication. L'agent du SCHS demande au maire de prendre par arrêté de police générale une interdiction immédiate d'habiter avec, à titre de précaution supplémentaire, une coupure de l'alimentation gaz. Le maire suit cette recommandation. Contacté par la ville, le propriétaire du logement considère qu'il n'est pas responsable de ces problèmes et que les locataires ont dégradé les lieux. L'hébergement d'office de la famille est assuré par la ville à proximité du logement et la famille est ainsi provisoirement à l'abri.

Parallèlement, le SCHS contacte l'ARS pour que soit pris immédiatement par le préfet un arrêté d'urgence d'insalubrité (art. L. 1331-26-1 du CSP) faisant obligation de « réparer » dans les 48 h l'installation de chauffage défectueuse et confirmant, en attendant, l'interdiction d'habiter.

Le propriétaire ne donnant pas suite, la DDT engage les travaux d'office. Commande est faite à un chauffagiste en mesure d'intervenir très vite (via la possibilité donnée par le Code des marchés publics de se dispenser de publicité et de mise en concurrence en cas d'urgence).

Le SCHS établit un rapport sur les causes générales d'insalubrité et un arrêté d'insalubrité réparable est signé par le préfet après passage en CODERST qui a conclu à la réparabilité de cette insalubrité.

Les travaux sont prescrits aux bailleurs avec un délai de 3 mois pour les exécuter. De son côté, le magistrat référent en matière d'habitat indigne, informé de la fin de non-recevoir du propriétaire aux deux premiers arrêtés, convoque ce dernier pour lui rappeler ses obligations et l'informer des peines qu'il encourt s'il persiste dans son refus d'agir. Quant à la question de la responsabilité des désordres relevant, selon le propriétaire, du locataire, la puissance publique n'avait pas à s'en préoccuper. Son rôle est de prescrire les travaux à leur responsable légal, ici le propriétaire, et libre à ce dernier d'engager une action judiciaire à l'encontre du locataire.

4) L'exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

À défaut d'exécution des travaux et des mesures prescrits par l'arrêté réparable, le maire au nom de l'État ou à défaut le préfet doit intervenir pour réaliser les travaux et les mesures prescrits d'office après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois.

5) L'hébergement ou le relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) ou lorsque les travaux prescrits rendent le logement temporairement inhabitable, si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des polices spéciales du préfet) assure cette obligation aux frais du bailleur.

Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique (le maire ou le président de l'EPCI) qui a eu l'initiative de l'opération.

6) Le recouvrement

Les dépenses engagées par le maire au nom de l'État ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des polices spéciales du préfet) ou, à défaut, par le préfet pour l'exécution des mesures d'office ou la substitution financière aux copropriétaires défaillants, sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées au titre des travaux d'office sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8% pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social.

La créance qui n'a pu être recouvrée par la commune ou par l'EPCI (en cas de délégation des polices spéciales du préfet) est mise à la charge de l'État (art. L.1331-29 du CSP).

En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes ou de la substitution aux copropriétaires défaillants est réalisé auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %,
- la possibilité de se substituer financièrement aux copropriétaires défaillants mais la substitution ne peut être appliquée dans la procédure d'urgence,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail),
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative mais l'astreinte ne peut être demandée dans la procédure d'urgence.

➔ Textes de référence

Code de la Santé Publique/CSP :

– art. L.1331-26 à L.1331-29 : *procédure d'insalubrité*

Code de la construction et de l'habitation/CCH :

– art. L. 521-1 à L. 521-4 : *régime de protection des occupants*

– art. L. 543-1 : *astreinte administrative pour les arrêtés pris sur parties communes de l'immeuble en copropriété*

– art. L. 543-2 : *prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social*

Code Civil :

– art. 2374 8° : *privilège spécial immobilier*

II. La police relative au danger sanitaire ponctuel imminent pour la santé publique

Cette procédure permet de traiter en urgence les dangers sanitaires ponctuels indépendamment des procédures

plus lourdes visant à déclarer l'insalubrité d'un immeuble.

En présence d'un danger ponctuel pour la santé de l'occupant ou pour le voisinage dû à une violation des règles d'hygiène (notamment celles du règlement sanitaire départemental - RSD), et dont l'imminence nécessite une intervention d'urgence, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des polices spéciales du préfet) peut agir dans les plus brefs délais en ordonnant l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger.

Cette procédure peut être utilisée par exemple lorsque l'accumulation de déchets ou d'objets dans une propriété privée ou à l'intérieur de l'habitation est telle qu'elle peut générer des risques sanitaires graves pour les occupants du logement (propriétaires ou locataires).

A. Les autorités compétentes

Le préfet ou le président de l'EPCI, disposant d'un PLH et délégataire des aides à la pierre dans les conditions cumulatives suivantes : les communes membres ont transféré au président de l'EPCI leurs compétences en matière de police spéciale et le préfet a délégué ses prérogatives en matière de police de santé. Les compétences déléguées s'exercent alors dans le cadre d'un Service Intercommunal d'Hygiène et de Santé (SIHS).

B. Les éléments de repérage

Cette procédure peut être utilisée par exemple dans les cas suivants :

- ventilation absente ou insuffisante en présence d'appareils à combustion (appareil de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire),
- appareils à combustion défectueux (risque mortel d'intoxication au monoxyde de carbone),
- absence d'alimentation en eau potable (absence, coupure...),
- installation électrique dangereuse (risque grave d'électrocution),
- accumulation de déchets (risque d'incendie, d'effondrement de plancher, risques infectieux, etc...),
- présence d'un grand nombre d'animaux, odeurs et présence de nuisibles.

C. La procédure

■ Constat

- Après réception du signalement d'un administré ou d'un intervenant social, une visite est réalisée sur place par le maire ou le président de l'EPCI (ou un de leurs agents), agissant sur délégation du préfet.
- Un rapport de visite est rédigé concernant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre.
- Le rapport de visite est transmis au préfet via l'ARS pour saisine : un arrêté peut alors être pris.

■ Prise de l'arrêté

Sans autre formalisme, l'arrêté du préfet ou du président de l'EPCI en cas de délégation des polices spéciales du préfet prescrit au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant selon le cas) de mettre fin au désordre ponctuel constaté avec les règles d'hygiène, dans un délai précis. L'arrêté est notifié au responsable de l'infraction (propriétaire, occupant ou exploitant) et est transmis au maire.

■ Contrôle de la bonne exécution des travaux

Le maire ou le président de l'EPCI en cas de délégation des polices spéciales du préfet ou à défaut le préfet vérifie la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté.

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

Le maire, le président de l'EPCI en cas de délégation des polices spéciales du préfet, ou à défaut le préfet réalise d'office l'exécution des mesures visées par l'arrêté en cas de carence de la personne responsable.

Le recouvrement des frais correspondants aux mesures exécutées d'office est réalisé auprès de la personne à qui

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 %.

N'entrent pas dans ce cadre :

- la possibilité de se substituer financièrement aux copropriétaires défaillants,
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier pour garantir la créance,
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail),
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

CAS PRATIQUE 7

Accumulation de déchets

Monsieur J., habite un vaste logement dont il est propriétaire. Des voisins se plaignent auprès du syndic des mauvaises odeurs qui, selon eux, émanent de ce logement.

Le syndic de copropriété, faute de réponse de Monsieur J. à ses courriers, se retourne vers les services municipaux. Un agent de la commune se rend dans de brefs délais chez Monsieur J. et discute longuement avec lui jusqu'à ouverture de la porte. Il s'avère que des monceaux de poubelles et de détritus jonchent les parquets et les meubles de son logement. Monsieur J. menace de se suicider.

Les services municipaux se rapprochent d'un médecin psychiatre travaillant dans un centre médico-psychologique et proposent aux services préfectoraux de prendre un arrêté de « danger sanitaire ponctuel » faisant obligation d'évacuer les déchets, de mettre fin à la prolifération de nuisibles, de remettre les lieux dans un état normal d'hygiène et de propreté et, de réaliser tous travaux connexes dont le nettoyage pourrait montrer la nécessité. L'objectif est de mettre fin au risque sanitaire lié à l'accumulation de déchets et au risque incendie de même origine.

Le psychiatre constate la nécessité d'une courte hospitalisation d'office.

Pendant ce temps, les services municipaux, constatent la non-exécution de l'arrêté. Sa mise en œuvre est réalisée d'office avec une entreprise qui trie les déchets afin d'en extraire les éventuels objets de valeur puis remet les lieux en état.

Au terme de l'opération, les frais engagés sont recouverts auprès du propriétaire. Le médecin psychiatre identifie un service à même d'accompagner Monsieur J. après son retour pour une bonne réappropriation des lieux et, sinon éviter une récurrence ou au moins d'en limiter les effets.

elles incombent par un titre de perception comme en matière de contributions directes.

► Textes de référence

- Art. L.1311-4 du Code de la santé publique
- Art. L.543-2 du CCH : prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social



FOCUS

Qu'est-ce que l'incurie ?

Lorsque l'accumulation de déchets ou d'objets dans une propriété privée ou à l'intérieur de l'habitation est telle qu'elle peut générer des risques sanitaires graves pour les occupants du logement (propriétaires ou locataires), le maire, après mise en demeure, est tenu d'assurer d'office l'élimination des déchets aux frais du responsable.

Cette accumulation s'accompagne souvent d'un manque d'hygiène de la personne et d'une certaine négligence quant à d'éventuels soins médicaux nécessaires au maintien de sa santé. C'est ce que l'on appelle l'incurie. Pour traiter ces situations, il apparaît nécessaire de faire appel à des compétences diverses (médicales, sociales, juridiques et techniques) dès le départ de la prise en charge de la situation, un acteur unique ne pouvant la résoudre.

Dans certains départements, une cellule d'intervention pluridisciplinaire et coordonnée est parfois mise en place (dans le cadre du PDLHI ou à l'initiative d'un territoire) pour améliorer la prise en charge des personnes, dans le respect de ses droits et libertés. Ce dispositif associe la commune (SCHS), le Conseil départemental, les services hospitaliers psychiatriques, les CMP (centres médicaux psychologiques), les bailleurs sociaux, le parquet.

La compétence du maire au titre des « déchets » s'entend le plus souvent dans le sens de la réglementation de la collecte des déchets ménagers d'une part et du contrôle des dépôts sauvages, d'autre part.

En matière d'habitat indigne, le maire est également confronté à des situations d'occupants qui accumulent des déchets à l'intérieur de leurs habitations au point de générer des risques sanitaires graves.

L'article L.541-3 du Code de l'environnement donne compétence au maire pour faire assurer le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux déchets.

Conformément à ces dispositions, lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du Code de l'environnement et des règlements pris pour leur application, « l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé ».

Cette procédure qui vise pour l'essentiel les cas de dépôts sauvages de déchets et modifiée par l'ordonnance du 11 janvier 2012, ne paraît pas toujours adaptée pour traiter un problème sanitaire dans la mesure où elle institue une procédure contradictoire relativement longue.

Extraits du vademecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » DIHAL- PNLHI.

III. LA POLICE RELATIVE AUX LOCAUX IMPROPRES À L'HABITATION

Cette police vise à interdire la mise à disposition de « locaux impropres à l'habitation », définie à l'article L. 1331-22 du CSP. Elle n'est pas applicable dans le cas de propriétaires occupants.

A. Les autorités compétentes

- Le préfet sur le fondement d'un rapport de l'ARS ou du SCHS.
- Le président de l'EPCI en cas de transfert et délégation de compétence.

B. Les éléments de repérage

Sont concernés les locaux mis à disposition (gratuitement ou contre paiement d'un loyer) à fin d'habitation tels que :

- les caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouverture vers l'extérieur,
- tous les autres locaux non destinés à l'habitation et impropres par nature à cet usage (cabanons, abris de jardins, garages...).

Ces locaux sont généralement aménagés sommairement pour être prêtés ou loués à fin d'habitation.

Les critères de qualification font l'objet d'une jurisprudence abondante. La qualification de ces locaux « impropres » doit reposer sur des critères objectifs permettant de motiver la décision d'interdiction de mise à disposition à fin d'habitation.

C. La procédure

Le fait que les locaux sont impropres à l'habitation est constaté à l'occasion d'une visite sur place des lieux en présence de l'occupant.

Une fois le constat établi, il est recommandé aux agents de l'ARS ou du SCHS d'informer par courrier celui qui a mis à disposition les locaux sur la procédure envisagée et de lui accorder un délai afin de lui permettre de présenter ses observations.

Le cas échéant, à l'issue de ce délai, ou directement, le préfet met en demeure par arrêté la personne ayant mis des logements inhabitables à la disposition d'autrui et lui demande de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Cet arrêté rappelle l'obligation pour le logeur d'assurer le relogement définitif des occupants dans un délai précis. L'arrêté est notifié aux personnes concernées (propriétaire, bailleur, autres). Le bailleur ou le logeur doit reloger les occupants.

A défaut du respect par le bailleur, ou le logeur, de son obligation de proposer un nouveau logement décent, le préfet (ou le président de l'EPCI) est tenu de se substituer et d'assurer ce relogement.

Cette procédure permet :

- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers, des charges et du bail),
- le recours à l'inscription d'un privilège spécial immobilier.

N'entrent pas dans ce cadre :

- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative,
- la possibilité de se substituer financièrement aux copropriétaires défaillants.

➡ Textes de référence

Code de la Santé Publique/CSP :

– art. L. 1331-22 : *procédure relative aux locaux impropres*

Code de la construction et de l'habitation/CCH :

– art. L. 521-1 à L. 521-4 : *régime de protection des occupants*

Code Civil :

– art. 2374 8° : *privilège spécial immobilier*

Les mesures d'exécution et la protection des occupants

Lorsque des mesures coercitives sont prises par le maire (pour le compte de la commune ou au nom du préfet) ou par le président de l'EPCI, il s'agit de veiller à leur exécution. Lorsqu'elles ne sont pas exécutées de manière volontaire, le maire peut s'appuyer sur des dispositions réglementaires pour faire en sorte qu'elles le soient. Le maire veille également à la mise en œuvre des mesures de protection des occupants dans le cadre de l'exécution de ces mesures.

I. L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés

Lorsque le maire exécute des travaux d'office au nom de l'État ou en son nom propre, il le fait aux frais avancés de la commune, qui recouvre ensuite les frais consécutifs auprès des personnes concernées.

A l'exception des mesures prises en application d'un arrêté à caractère imminent, la commune peut bénéficier de subventions de l'Anah d'un montant hors taxes de 50 % des frais réels avancés pour l'exécution de la totalité des travaux d'office, subvention qu'elle conserve même après le recouvrement des frais avancés.

La commune bénéficie, par ailleurs, des garanties instituées pour le recouvrement des créances publiques.

Si les créances correspondant à des mesures exécutées d'office par le maire au nom de l'État n'ont pu être recouvrées par la commune et que celle-ci a fait toute diligence et utilisé tous les moyens pour les recouvrer, elles sont mises à la charge de l'État (ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci).

A. Les autorités compétentes

Le maire (ou le président de l'EPCI) au nom de la commune est compétent pour exécuter d'office :

- les mesures prescrites par les arrêtés, imminents et non imminents, portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation,
- les mesures prescrites par les arrêtés de péril, imminents et non imminents,
- les mesures prescrites par les arrêtés portant sur la sécurité des ERP « hôtels meublés ».

Le maire (ou le président de l'EPCI) au nom de l'État est compétent pour :

- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés d'insalubrité remédiable,
- exécuter d'office les mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins,
- empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables, concurremment avec le Préfet,
- empêcher l'accès et l'usage de locaux impropres à l'habitation concurremment avec le préfet,
- exécuter d'office les mesures prescrites par les arrêtés préfectoraux portant sur un danger sanitaire ponctuel portant sur l'habitat concurremment avec le préfet.

Lorsqu'un arrêté prévoit une interdiction d'habiter provisoire ou définitive et que les propriétaires n'assurent pas leur obligation d'hébergement ou de relogement, la puissance publique se substitue également à eux (cf. III. La protection des occupants en cas de mesures de police spéciale).

B. La procédure

L'exécution d'office doit être fondée sur un arrêté pris dans le cadre de l'une des procédures exécutoires, c'est-à-dire dûment notifié et, pour les arrêtés du maire (ou le président de l'EPCI), transmis en préfecture.

Selon les cas, l'exécution d'office doit également être précédée d'une mise en demeure de l'autorité compétente (maire ou le président de l'EPCI), ou non.

L'exécution d'office est de droit dans toutes les procédures d'urgence et ne nécessite pas une mise en demeure préalable. Il est ainsi dans les cas suivants notamment :

- arrêté de péril imminent,
- arrêté à caractère imminent portant sur les équipements communs,
- arrêté relatif au danger sanitaire ponctuel,
- arrêté d'urgence en insalubrité.

L'exécution d'office est précédée d'une mise en demeure, complémentaire à l'arrêté initial, notamment dans les cas suivants :

- arrêté de péril non imminent,
- arrêté à caractère non imminent ou non urgent, en matière d'équipements communs,
- arrêté non imminent en matière de sécurité des ERP,
- arrêté d'insalubrité.

La mise en demeure est réalisée par l'autorité administrative compétente pour exécuter les travaux d'office.

Elle doit être justifiée par un constat (ou un procès-verbal) de non-exécution des mesures prescrites, ou de leur insuffisance pour mettre fin aux désordres tels que constatés dans l'arrêté. Elle doit comporter un délai précis pour l'exécution de ces mesures,

qui ne peut être inférieur à un mois, à compter de sa notification.

C. Les autorisations préalables à l'exécution d'office

L'autorisation préalable par décision de justice n'est plus requise sauf en cas de démolition complète.

L'entrée dans les lieux est de droit pour exécuter un arrêté.

En tant que maître d'ouvrage de ces travaux, la commune (ou l'EPCI) est tenue de veiller au respect de l'ensemble des contraintes ou servitudes s'appliquant à l'immeuble, ainsi que les règles d'urbanisme.

En cas de démolition, les démolitions effectuées en application d'un arrêté de péril ou d'insalubrité sont dispensées de permis de démolir sauf dans les espaces protégés (Code de l'urbanisme : R. 421.29).

L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics (mais il existe des dérogations en matière de publicité et de mise en concurrence en cas d'urgence).

D. Le recouvrement des frais

La créance de la collectivité qui a exécuté d'office les mesures prescrites comprend (CSP : R.1331-9 et CCH : R. 511-5) :

- le coût des travaux rendus nécessaires en application de l'arrêté,
- le coût de l'ensemble des mesures rendues nécessaires par l'exécution d'office, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune agissant en qualité de maître d'ouvrage public (assurance, frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle ou autre) et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (en péril imminent et sécurité des équipements communs),
- le cas échéant, les frais d'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant,
- les frais de publicité foncière.

En plus du coût des travaux, est mis à la charge des propriétaires défaillants le coût de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social supporté par les services

de l'État, les communes ou les EPCI (art. L.543-2 du CCH). Ce coût, auparavant supporté par la puissance publique (commune, EPCI ou État), est estimé forfaitairement à 8 % de la somme des dépenses recouvrables engagées au titre des mesures et travaux d'office et de l'accompagnement social.

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre « de perception » par l'ordonnateur de la commune, qui le transmet au comptable public (trésorier municipal) lequel l'adresse au débiteur dans le département de résidence.

Lorsque les travaux d'office concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, le titre de perception est adressé à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes de chacun.

Le recouvrement est effectué « comme en matière de contributions directes », c'est à dire que le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (telle l'opposition à tiers détenteur pour les communes) pour recouvrer la créance.

Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider seul de son abandon. Il doit être autorisé par le conseil municipal. En cas de débiteur impécunieux, la commune a deux solutions :

- l'« admission en non-valeur » qui consiste à suspendre le recouvrement jusqu'à ce que le débiteur « revienne à meilleure fortune ». La créance n'est pas éteinte,
- la remise de dette qui met définitivement fin à l'obligation de payer.

De telles mesures doivent être motivées par la situation de précarité avérée du débiteur, notamment en cas de propriétaires occupants.

E. Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés

Les créances de l'autorité publique, lorsque cette dernière est intervenue pour exécuter d'office les mesures prescrites en matière de sécurité, de salubrité ou

CAS PRATIQUE 8

Le recouvrement des frais en cas d'exécution de travaux d'office

Du fait d'un défaut d'entretien de la charpente couverture en voie de dégradation, une maison d'habitation momentanément vacante voit l'une de ses façades poussée vers le vide par un élément de charpente intérieur – un arbalétrier – qui s'est brisé à force d'humidité. Il pourrait y avoir un effondrement partiel sur le terrain où cette maison ancienne est bâtie, effondrement qui pourrait entraîner de nouvelles dégradations.

Le maire décide de prendre un arrêté de péril ordinaire pour mettre fin à ce désordre, après avoir établi des barrières de sécurité empêchant l'accès au terrain à toute personne. Le propriétaire n'habitant pas sur les lieux et tardant à réagir, le maire passe en exécution d'office.

Après une rapide consultation, le maire choisit un maître d'œuvre pour conduire l'opération, c'est-à-dire définir les travaux nécessaires, aider à faire le choix de l'entreprise adjudicataire du marché, puis conduire le chantier jusqu'à son achèvement, et enfin proposer la réception des travaux à la fin du chantier pour que le maire puisse prononcer la mainlevée des travaux. Parallèlement, il fait publier son arrêté au bureau des hypothèques et demande une subvention travaux d'office à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (cf. dernier chapitre) à hauteur de 50 % HT de l'opération.

A la fin de l'opération, la commune, en tant qu'ordonnateur des dépenses, transmet l'ensemble des factures de travaux et de maîtrise d'œuvre ainsi que d'assurances diverses, augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % des dépenses pour couvrir les frais de maîtrise d'ouvrage. Comme le maire craint que le propriétaire ait organisé son insolvabilité, il inscrit l'ensemble des dépenses à recouvrer en privilège spécial immobilier. De son côté, l'Anah verse sa subvention qui restera acquise même si le recouvrement couvre la totalité de la dépense.

de péril et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés, sont garanties par plusieurs dispositifs sous réserve de procéder aux formalités de publication requises auprès du fichier immobilier :

- un privilège spécial immobilier (PSI),
- une solidarité financière entre les propriétaires vendeurs et les acquéreurs successifs, des lors que l'arrêté a été publié au fichier immobilier aux services de la publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle),
- une solidarité entre les exploitants successifs d'un fonds de commerce aux fins d'hébergement (hôtel meublé notamment) à compter de la publication de cet arrêté au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce,
- une solidarité entre le propriétaire des murs et l'exploitant d'un fonds de commerce aux fins d'hébergement.

▲ ATTENTION !

Les travaux d'office sont à distinguer de la procédure de substitution financière dans les copropriétés.

Cette procédure permet d'éviter la substitution complète de la collectivité publique pour exécuter d'office l'intégralité des travaux prescrits, la commune n'intervenant que pour « préfinancer » la quote-part manquante au budget des travaux préalablement approuvé par l'assemblée des copropriétaires. L'inexécution des mesures prescrites et portant sur les parties communes d'un immeuble, ou d'un ensemble immobilier, en copropriété, résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires qui ne répondent pas à l'appel de charges du syndic alors même que l'assemblée générale des copropriétaires a voté les conditions d'exécution des travaux prescrits. La procédure concerne, hors urgence, les arrêtés d'insalubrité, de péril ainsi que ceux relatifs à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs.

Ces mécanismes sont aussi applicables en cas de substitution financière à un copropriétaire défaillant.

II. La « nouvelle » procédure d'astreinte administrative

Une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou des exploitants d'hôtels meublés indécents peut être prononcée pour les inciter à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les arrêtés de polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne.

A. Les autorités compétentes

L'autorité publique compétente est le maire, le préfet ou le président de l'EPCI auquel le maire a transféré ses prérogatives ou auquel le préfet a délégué les siennes.

B. Les arrêtés concernés

L'astreinte est ciblée sur les pouvoirs de polices pour lesquelles il y a des prescriptions de travaux. Elle peut ainsi concerner les arrêtés d'insalubrité remédiable (art. L. 1331-28 II du CSP), de péril ordinaire (art. L. 511-2 du CCH), ainsi que ceux relatifs à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (art. L. 129-1 du CCH) et des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement (art. L. 123-3 II du CCH).

Les procédures d'urgence (art. L. 1331-26-1 et L. 1311-4 du CSP et art. L. 511-3 du CCH) sont exclues du périmètre de l'astreinte. En effet, dans ces situations, les délais d'intervention sont courts et ces arrêtés ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial imparti.

La loi fixe le plafond de l'astreinte à 1 000 € par jour de retard et par arrêté. Pour les immeubles en copropriété, elle est d'un montant maximal de 1 000 € par lot et par jour de retard (art. L. 543-1 du CCH).

C. La procédure

L'autorité publique compétente peut imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites dans

un délai fixé et l'informer par le même acte que la non-réalisation des prescriptions dans le délai fixé, l'expose au paiement d'une astreinte. À l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures n'ont pas été réalisées, une ultime mise en demeure est adressée au propriétaire pour qu'il les exécute dans un nouveau délai avant de faire réaliser d'office les travaux. Dans le même temps, sans attendre l'expiration de ce nouveau délai, l'autorité compétente peut prononcer, par arrêté, une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Cette astreinte court à compter de la notification de l'arrêté la prononçant et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

La loi prévoit que l'astreinte doit être appliquée de façon progressive dans le temps et modulée, en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution sur les personnes et les biens par exemple. La loi a ainsi prévu que le total des sommes demandées à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté ne peut être supérieur à 50 000 € (montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L. 1337-4 I du CSP, L. 123-3-VI et L. 511-6-I du CCH).

➔ Textes de référence

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 :

– art. 84 : création du dispositif de l'astreinte et champ d'application

– art. 80 : application de l'astreinte application à l'occasion de l'arrêté relatif à un immeuble en indivision (CCH : L.541-2-1)

Décret n° 2015-1608 du 7 décembre 2015 :

JO du 9.12.15 relatif aux conditions de la modulation et de la progressivité de l'astreinte

Instruction interministérielle du 26.10.16 :

BO MEEM-MLHD n° 2016/21 du 25.11.16

III. La protection des occupants en cas de mesures de police spéciale

Lorsque l'immeuble ou un logement est frappé d'une mesure de police spéciale du maire, du préfet ou, du président de l'EPCI en cas de transfert ou de délégation des polices spéciales, les occupants sont protégés par

la loi à la condition que le logement constitue leur résidence principale.

Les personnes protégées sont :

- le locataire,
- l'hébergé,
- le titulaire d'un droit d'usage,
- l'occupant de bonne foi.

Les occupants sans droit ne peuvent bénéficier du régime de protection.

Les mesures de polices spéciales concernées sont les suivantes :

– polices spéciales du maire :

- le péril : procédure ordinaire et procédure d'urgence,
- la sécurité des ERP.

– police spéciale du préfet :

- l'insalubrité,
- les locaux impropres à l'habitation.

Pour la police de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, le régime de protection des occupants ne s'applique pas. Cependant lorsque l'évacuation est ordonnée par le maire, l'hébergement décent des occupants, durant la période d'interdiction temporaire d'habiter, doit être assuré aux frais du propriétaire. A défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement.

A. La suspension des loyers en cas de péril ou d'insalubrité

Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des lieux (indemnité, redevance...) cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté. En revanche, les charges restent exigibles. Le paiement du loyer doit reprendre au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la levée de l'arrêté.

Si malgré la notification de l'arrêté, le loyer a continué à être payé, le remboursement des sommes versées à tort peut être réclamé. Cette demande doit être formulée dans un délai de trois ans maximum.

L'aide personnelle au logement est suspendue pendant le temps où le loyer n'est pas dû. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire une fois la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté constatée et le paiement des loyers repris.

B. L'obligation d'hébergement du propriétaire

Selon les mentions contenues dans l'arrêté (interdiction temporaire ou définitive d'habiter), le propriétaire a l'obligation de proposer un hébergement ou un relogement à l'occupant. À défaut, cette obligation incombe au maire, au préfet ou, en cas de transfert ou de délégation des polices spéciales, au président de l'EPCI.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire doit faire une offre d'hébergement gratuit pour le locataire ou l'occupant. L'hébergement temporaire doit correspondre aux besoins et possibilités du locataire ou de l'occupant qui ne supporte que les charges relatives à la consommation des fluides (eau, gaz, électricité).

Le droit à un hébergement gratuit est perdu si le locataire ou l'occupant refuse la proposition d'hébergement adapté faite par le propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

Le locataire ou l'occupant est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; il ne peut s'y opposer. Après la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté, il doit réintégrer le logement initial. Le maintien dans le logement temporaire n'est pas possible. Le locataire reprend alors le paiement du loyer et des charges (en principe, au plus tard au premier jour du mois suivant la mainlevée de l'arrêté).

Le bail du logement réintégré est prorogé de la période correspondant à l'exécution des travaux jusqu'à la levée de l'arrêté.

C. L'obligation de relogement du propriétaire

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit faire une offre de relogement au locataire ou à l'occupant qui doit correspondre à ses besoins et à ses possibilités. Le montant du loyer du nouveau logement est à la charge du locataire, mais le propriétaire doit lui verser une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer. Elle est destinée à couvrir les frais d'emménagement. À défaut de versement de cette indemnité, le locataire fait une demande par lettre recommandée avec avis de réception, et, en cas de refus, engage une démarche

simplifiée devant le tribunal d'instance (injonction de payer). Il est à noter que le droit à un relogement est perdu en cas de refus de la proposition dès lors qu'elle correspond à ses besoins et possibilités. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

Lorsque le locataire ou l'occupant reste dans le logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter faute de proposition d'hébergement ou relogement, le propriétaire ne peut demander l'expulsion de ce fait.

D. L'obligation de la collectivité en matière d'hébergement et/ou de relogement

Si le propriétaire ne propose pas un hébergement temporaire ou un relogement, la collectivité publique qui a pris l'initiative de la procédure (commune, EPCI ou État) doit assurer cet hébergement ou ce relogement, suivant les articles L. 521-1 à L. 521-4 du CCH. Cette demande peut être formulée par le locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le propriétaire ou l'exploitant doit verser à la personne publique ou à l'organisme qui assure le relogement une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an de loyer prévisionnel. Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique qui a eu l'initiative de l'opération (commune, EPCI ...).

Dans le cadre de la procédure d'insalubrité ou de péril, le maire, le préfet, ou le président de l'EPCI peut engager une demande d'expulsion contre le locataire ou l'occupant en cas de refus de trois propositions de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités.

EN SAVOIR PLUS :

« Guide pratique de l'occupant »

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_de_l'occupant.pdf

IV. L'autorisation préalable ou la déclaration de mise en location

Les articles 92 et 93 de la loi ALUR, désormais codifiés aux articles L.634-1 à L.635-11 du CCH, permettent aux EPCI – ayant la compétence habitat –, ou à défaut à la commune, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (codifié aux articles R.634-1 à R.635-4 du CCH) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les deux arrêtés du 27 mars 2017 fixent trois formulaires CERFA relatifs :

- à la déclaration de mise en location : CERFA 15651*0,
- à la demande d'autorisation préalable de mise en location : CERFA 15652*01,
- à la déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité : CERFA 15663*01.

ATTENTION !

L'autorité qui peut prendre une délibération est l'EPCI ayant la compétence habitat ou à défaut la commune. Seul l'EPCI, lorsqu'il a la compétence en matière d'habitat, a vocation à définir par délibération les zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien, doit faire l'objet d'une autorisation préalable ou d'une déclaration. La compétence de l'EPCI est exclusive de celle de la commune. L'organe délibérant de la commune ne dispose de cette prérogative que si l'EPCI n'a pas la compétence habitat.

A. L'autorisation préalable de mise en location

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention

d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

1) Mise en place d'un régime d'autorisation préalable

L'EPCI, ou à défaut le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location. Ces zones présentant une proportion importante d'habitats dégradés doivent être en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH).

La délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif. Celle-ci intervient au plus tôt au terme d'un délai de six mois à compter de la publication de la délibération. Elle précise également le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation. La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de mutualité sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

2) Locations concernées

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides (Titre I^{er} de la loi) ou meublées (Titre I^{er} bis de la loi). Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

3) Contenu, forme et dépôt de la demande d'autorisation préalable

La demande d'autorisation préalable est établie conformément au formulaire CERFA (voir ci-dessus) et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un diagnostic technique (locations vides et locations meublées), celui-ci est annexé à la demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

La délivrance de l'accusé de réception (mentionné aux articles L.112-3, R.112-5 et R.112-6 du Code des relations entre le public et l'administration) vaut récépissé de demande d'autorisation.

4) Obtention de l'autorisation préalable

La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation : elle ne peut intervenir qu'après l'obtention de l'autorisation.

À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

L'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

5) Rejet de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Le rejet est motivé et précise la nature des travaux ou aménagements

prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette décision est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

6) Conséquences de l'absence de demande d'autorisation

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le fait de mettre en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation ou en dépit d'une décision de rejet de cette demande est sanctionné par une amende.

L'amende tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

B. La déclaration de mise en location

Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration qui diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative. Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

1) Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location

L'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en

vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

2) Locations concernées

Le régime de déclaration concerne les mêmes locations que celles soumises au régime de l'autorisation.

3) Contenu et dépôt de la déclaration de mise en location

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou au maire de la commune.

Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type, diagnostics).

Le dépôt de la demande de déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci,
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

4) Conséquences de l'absence de déclaration

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

Les aides financières en matière d'habitat indigne

Différentes aides financières (subventions, prêts) sont prévues par la loi pour les opérations de résorption de l'habitat indigne. Tant en matière de relogement avec les fonds d'aide pour le relogement d'urgence FARU qu'en matière de travaux avec les interventions financières de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) pour le traitement de l'habitat indigne, des accompagnements financiers aussi bien individuels que collectifs peuvent être envisagés.

I. Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Le FARU contribue à la prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, dans la limite de six mois. Il finance également la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Les bénéficiaires

Ce financement est destiné aux communes, aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt public (GIP), aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux centres communaux d'action sociale (CCAS) afin de soutenir leurs actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et les aider à répondre aux situations d'extrême urgence.

Le remboursement ne peut se faire que sur les dépenses réelles, avec factures (quittance de loyer, facture de chambre d'hôtel ou réalisation de travaux d'interdiction

d'accès). Par exemple, la mise à disposition d'un logement propriété d'un CCAS n'est pas considérée comme une dépense pouvant donner lieu à remboursement.

Le remboursement peut se faire par tranche de deux ou trois mois.

A. Les taux de subvention selon la nature des opérations

Concernant le relogement temporaire ou hébergement d'urgence, deux situations sont à retenir:

Dans le cadre de la police générale du maire, et suite à une catastrophe naturelle, un incendie, un squat, etc. (art. L. 2212-2 du CGCT), le taux de subvention est de 100 % du coût du relogement et la durée de prise en charge de 6 mois.

Dans le cadre des polices spéciales relatives à l'habitat indigne, en cas de péril ordinaire ou péril imminent (art. L. 511-2 et L. 511-3 du CCH), de non sécurité des hôtels meublés (art. L. 123-3 du CCH) ou encore en cas de procédure d'insalubrité (CSP : L. 1331-22 à 30) ou intervention du maire en soutien du préfet

(art. L. 521-3-1 du CCH), le taux de subvention est de 75 % du coût du logement et la durée de prise en charge de 6 mois.

Dans le cas de travaux ayant pour conséquence l'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants (locaux ou immeubles frappés d'une interdiction définitive d'habiter (insalubrité et péril), l'exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures, mise en place de dispositif de fermetures) est couverte par le fonds à hauteur de 75 % du coût des travaux.

B. La gestion et l'instruction du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

Le FARU est géré par le ministère de l'Intérieur et l'instruction des demandes de subvention est effectuée par les préfetures. L'instruction peut également être réalisée par la DREAL ou la direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale (DRJCS). Les dossiers doivent être adressés avant la mise en œuvre des opérations de relogement ou des travaux. À titre exceptionnel, il est toutefois admis que les dossiers soient présentés postérieurement pour les opérations faisant suite à des catastrophes naturelles ou à des incendies.

En cas d'hébergement ou de relogement provisoire, le coût réel de celui-ci est exigible auprès du propriétaire ou de l'exploitant. Aussi, dans les cas d'arrêtés d'insalubrité, de péril ou de sécurité des hôtels meublés, la commune doit mettre en place parallèlement le recouvrement des frais avancés auprès des propriétaires ou l'exploitant de l'hôtel meublé. Lorsque le bénéficiaire du FARU a recouvré l'intégralité de sa créance, il devra reverser la totalité des subventions qui lui ont été allouées.

➔ Textes de référence

- Loi de finances pour 2011 (prolongation jusqu'au 31 décembre 2015 et ouverture aux établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents (loi de finances pour 2011 : art. 56).
- Loi de finances pour 2016 : article 62 ter (reconduction pour 5 ans et pour le même montant que celui prévu pour la période 2013 à 2015).
- Circulaire du 3 mai 2012 NOR IOCB1210239C

II. Les aides financières de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)

Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé est l'une des priorités de l'Anah, établissement public dédié à l'amélioration des logements privés existants. Dans ce cadre, elle accorde des subventions pour l'amélioration de résidences principales à des propriétaires occupants modestes, à des propriétaires bailleurs privés qui s'engagent à respecter des conditions sociales dans le cadre de la mise en location du logement (respect de plafonds de loyer et de ressources pour l'occupant en particulier) ou encore à des syndicats de copropriétés. Elle peut également subventionner les collectivités qui portent des opérations d'éradication de l'habitat insalubre (financement RHI-THIRORI).

L'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). Elle multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales, pour participer au mieux aux initiatives locales, en inscrivant ses aides dans le cadre de programmes locaux et en finançant la collectivité pour la prise en charge de l'accompagnement des propriétaires.

L'Anah intervient principalement dans le cadre de programmes opérationnels, tels les OPAH et les PIG, à l'initiative des collectivités locales.

A. Le programme d'intérêt général (PIG) dédié à l'habitat indigne

Lorsqu'une collectivité (EPCI, Conseil Départemental) souhaite porter une politique ciblée sur la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle de son territoire (agglomération ou département), elle peut mettre en œuvre un PIG. Il s'agit d'une opération financée par la collectivité, avec l'aide de l'Anah et d'autres partenaires de son choix, dans le but d'inciter les particuliers à réaliser des travaux dans leur logement. Les financements de l'Anah permettent de prendre en charge jusqu'à 50 % du montant hors taxe des travaux subventionnables pour les propriétaires. L'Anah finance également la mission

d'animation du programme, assurée par un opérateur, à hauteur de 35 à 50 %.

Le rôle de l'opérateur est d'informer et d'accompagner les propriétaires en leur apportant une assistance technique, juridique et administrative pour qu'ils réalisent leur projet de travaux.

B. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet « habitat indigne »

Lorsqu'une collectivité (commune, EPCI) souhaite intervenir sur un territoire plus ciblé en combinant plusieurs leviers d'intervention, elle met en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). L'OPAH intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat : l'offre de commerces, d'équipements et de services publics, ainsi que les aménagements urbains sont notamment pris en compte afin d'améliorer durablement l'attractivité du territoire. Pour répondre à une problématique d'habitat indigne identifiée dans le cadre des études pré-opérationnelle, un volet spécifique peut être prévu pour compléter d'autres volets thématiques participant au projet de territoire. L'OPAH porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah, la collectivité et ses partenaires locaux. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. La convention expose le diagnostic, la stratégie et les objectifs, précise le programme d'actions et les engagements de chacun des signataires.

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques visant à répondre aux spécificités de chaque projet de territoire : OPAH renouvellement urbain (RU), OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

Lorsqu'une étude préalable a établi l'opportunité de réaliser une OPAH, une étude pré-opérationnelle permet de la préparer en :

- réalisant un diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du territoire :

problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, analyse du marché du logement, conditions de vie des habitants, état des attentes et besoins en matière de logement etc.,

- précisant le périmètre opérationnel souhaitable,
- proposant une stratégie opérationnelle qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les modes d'action et les modalités de mise en œuvre du programme,
- définissant les objectifs qualitatifs et quantitatifs réalistes de l'opération programmée,
- évaluant les moyens humains et financiers à mettre en œuvre et les partenariats et acteurs à mobiliser,
- proposant des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Puis, l'opération programmée est mise en place selon les termes fixés par la convention. Elle doit faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficacité. La mission de "suivi-animation" est assurée par un opérateur externe ou en régie.

Cette mission comprend l'animation du programme (publicité et prospection), l'assistance aux particuliers (information, conseils techniques aux propriétaires, réalisation de diagnostics techniques, assistance administrative au montage de dossiers) et le suivi des indicateurs du déroulement de l'opération. Dans les cas où l'insalubrité ne peut pas être traitée par les outils incitatifs (aide via subvention) mis à disposition dans le cadre du programme, des outils coercitifs peuvent être envisagés, allant des travaux d'office jusqu'au coercitif lourd avec expropriation comme c'est le cas dans les opérations de recyclage foncier RHI-THIRORI.

C. Le financement des travaux d'office

Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne les réalise pas, la collectivité compétente se substitue au propriétaire défaillant pour les exécuter d'office. Dans ce cas, l'Anah peut aider à financer ces travaux (sauf arrêtés d'urgence) à hauteur de 50 % du montant HT sans plafond de montant. Tous les travaux prescrits sont pris en compte. Cette subvention reste acquise à la commune même une fois recouvrée la totalité des sommes engagées.

D. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)

Ces opérations s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne.

Elles permettent d'éradiquer les situations les plus difficiles en proposant une solution de relogement durable aux occupants des logements et en assurant un accompagnement social adapté à leurs besoins.

1) Définition

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Elle se fait par acquisition publique puis par démolition ou éventuelle réhabilitation.

Le dispositif THIRORI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale également, vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de prescription de mise en sécurité ou les immeubles sous DUP de Restauration Immobilière. Les immeubles ainsi acquis sont réhabilités.

Les deux dispositifs visent la production de logement dans un objectif de mixité sociale. Les occupants doivent être relogés et réinsérés, la fonction sociale du quartier doit être maintenue après l'opération.

2) Les aides au financement de la RHI et THIRORI

- L'étude de faisabilité (financement Anah sur crédits locaux)

Cette étude, financée à 50% de 200 000 € HT, doit apporter des éléments d'appréciation (financière, juridique, technique et sociale) à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI/THIRORI.

Si la collectivité choisit de recourir à ces dispositifs, l'étude de faisabilité permet alors de confirmer le contour du périmètre pressenti et de préparer le dossier de demande de vérification de l'éligibilité du projet aux financements.

- L'étude de calibrage (financement Anah, sur crédits nationaux après accord de la CNLHI)

Cette étude, financée à 70 % de 200 000 € HT, doit permettre de préparer la phase opérationnelle (diagnostic urbain, foncier, immobilier, enquête sociale, accompagnement juridique).

- La phase opérationnelle (financement Anah, sur crédits nationaux après accord de la CNLHI).

L'accompagnement social et le relogement est financé à hauteur de 70 % de 10 000 € TTC/ménage relogé. Le déficit foncier est financé à hauteur de 70 % maximum en RHI et 40 % maximum en THIRORI, de la dépense TTC non plafonnée.

Ce déficit est le total des dépenses diminué des recettes. Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, de la valorisation des commerces, etc.

Les dépenses sont constituées des dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde.

Pour les opérations de résorption des bidonvilles, le taux de financement est de 100 % pour toutes les phases.

Les situations où le propriétaire est inconnu ou a disparu

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés que le maire (ou le président de l'EPCI) doit traiter. Outre les nuisances éventuelles pour le voisinage, l'immeuble peut menacer de tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants.

Dans ces cas, l'intervention du maire (ou du président de l'EPCI) est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril et se substituer au propriétaire défaillant.

Le maire (ou le président de l'EPCI) dispose également d'autres procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine (cf. la procédure relative aux biens vacants et sans maître), soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique (cf. la procédure relative aux biens en l'état d'abandon). La collectivité qui ne souhaite pas devenir propriétaire du bien a cependant intérêt à ce qu'il soit géré. Pour cela, elle peut demander la désignation d'un curateur de succession vacante au président du tribunal de grande instance (TGI) dans l'une des situations suivantes :

- personne ne réclame la succession et il n'y a pas d'héritier connu,
- tous les héritiers connus ont renoncé à la succession,
- après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas accepté ou renoncé à la succession, de manière tacite ou expresse.

Dans cette hypothèse, c'est la direction de l'immobilier de l'État (DIE), qui est chargée de gérer la succession jusqu'à

sa liquidation. L'article 539 du Code civil indique que « *les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État.* »

Cependant, si le propriétaire apparent est décédé depuis plus de trente ans, la DIE refusera la mission et demandera à la commune d'engager une procédure de bien vacant et sans maître, éventuellement au profit de l'Etat.

I. La procédure des biens vacants et sans maître

La collectivité (commune ou EPCI) peut envisager une procédure d'incorporation de bien sans maître dans son patrimoine si le bien fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans ou si le bien n'a pas de propriétaire connu et la taxe foncière n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers.

A. Les autorités compétentes

Le conseil municipal est compétent s'agissant de décider de l'incorporation ou non du bien dans le patrimoine de la commune.

B. Les éléments de repérage

Sont concernés :

- les biens immobiliers sans maître issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (art. L.1123-1 1° du Code générale de la propriété des personnes publiques – CGPPP),
- les biens immobiliers d'un propriétaire non connu et pour les immeubles duquel depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers (art. L.1123-1 2° et 3° du CGPPP).

Les immeubles compris dans les successions vacantes reprises par l'État ne sont pas concernés.

C. Les différents types de procédures

La procédure d'incorporation diffère selon que le bien est issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans ou qu'il appartient à un propriétaire inconnu et est assujéti à la taxe foncière qui n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers.

1) Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que le bien peut effectivement être qualifié de bien sans maître. Une enquête est diligentée pour qualifier le bien sans maître auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, des registres d'état civil, des services d'enregistrement (déclarations de successions, services des impôts). La commune (ou l'EPCI) peut se faire aider par la DIE dans cette enquête.

Après constat de la succession vacante, la prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou par le président de l'EPCI. Le procès-verbal fait l'objet d'un affichage en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège).

Le conseil municipal prend alors une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer

ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI.

Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État. Dans ce cas, la préfecture est informée par courrier de la renonciation à l'acquisition du bien par la commune ou l'EPCI. Elle constate par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté est transmise au service des domaines.



ATTENTION !

La publicité au fichier immobilier du procès-verbal de la prise de possession du bien sans maître n'est pas prévue par les textes. Elle est cependant vivement conseillée (car tant qu'aucun acte n'est publié, le propriétaire apparaissant au fichier immobilier demeure le défunt).

2) Bien assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) appartenant à un propriétaire inconnu

La procédure d'appropriation du bien présumé sans maître assujéti à la TFPB s'effectue en deux temps : le constat d'abandon puis l'incorporation dans le domaine communal ou intercommunal.

Les modalités de la procédure (précisées à l'article L. 1123-3 du CGPPP) sont les suivantes :

- consultation par le maire de la commission communale des impôts directs pour avis,
- prise d'un arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant que le bien est présumé vacant sans maître et que son incorporation dans le domaine communal pourra être prononcée,
- mesures de publicité.

L'arrêté pris par le maire ou le président de l'EPCI doit :

- faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et d'un affichage,

- être notifié au propriétaire au dernier domicile connu,
- être notifié à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières,
- être notifié au préfet de département.

Un délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, est accordé au propriétaire pour se faire connaître : à défaut le bien est présumé sans maître.

Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal (domaine public ou privé selon l'affectation et l'utilisation du bien) ou dans celui de l'EPCI. Cette incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI. La délibération doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, à défaut la propriété du bien est attribuée à l'État.

ATTENTION !

Il est conseillé de publier l'arrêté d'incorporation du bien présumé sans maître au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

Lorsque la procédure concerne l'appropriation d'immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, au 1^{er} mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au préfet les immeubles répondant à la qualification de biens sans maître. Au plus tard au le 1^{er} juin de chaque année, le préfet dresse la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le préfet et le maire procèdent à une publication et un affichage de cet arrêté ainsi qu'à une double publication, l'une au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, l'autre à l'occupant ou l'exploitant (s'il y a lieu).

CAS PRATIQUE 9

Exemple n°1 : Le propriétaire d'un bien est décédé, la succession est ouverte depuis plus de trente ans et la commune souhaite en devenir propriétaire. La DIE confirme que l'immeuble ne fait pas partie d'une succession déjà gérée par l'État et la commune, après enquête, obtient la confirmation que le bien peut être qualifié de bien sans maître. Après avoir délibéré sur le principe de l'incorporation du bien dans le patrimoine communal, le maire établit un procès-verbal constatant l'incorporation du bien qui est ensuite enregistré au service des hypothèques.

II. La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. Ce bien peut être vacant ou non. La procédure vise en premier lieu à contraindre le propriétaire d'exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon. En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A. Les autorités compétentes

Le maire est seul compétent pour engager la procédure. Le conseil municipal n'a plus à lui demander de mettre en œuvre cette procédure. Le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération. Elle est appelée « déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ».

B. Les éléments de repérage

Cette procédure concerne les immeubles, les parties d'immeubles, les voiries privées assorties d'une servitude de passage et terrains nus.

C. La procédure

1) Le constat d'abandon

Le maire doit tout d'abord vérifier la réalité de l'abandon puis établir un constat de l'état d'abandon manifeste, à l'occasion duquel le maire détermine la parcelle visée par la procédure. Il tente ensuite d'en rechercher le propriétaire ou les titulaires de droits réels.

Au regard des informations obtenues, le maire constate par procès-verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle. Ce procès-verbal provisoire définit la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon et fait l'objet d'une publicité et de notifications (affichage en mairie pendant trois mois et sur les lieux concernés et publication dans deux journaux diffusés dans le département). Il est notifié au(x) propriétaire(s) ou aux titulaires de droits réels. A défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie.

La notification doit reproduire intégralement les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

2) Le procès-verbal définitif

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation.

Durant ce délai, les propriétaires peuvent se manifester. La procédure est suspendue si les propriétaires mettent fin à l'état d'abandon ou s'ils s'engagent, par convention avec le maire, à réaliser des travaux dans un délai déterminé. Si tel n'est pas le cas, la procédure se poursuit.

3) L'expropriation

Les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste ont été simplifiées.

Si le conseil municipal, saisi par le maire, décide de poursuivre la phase d'expropriation, elle est engagée au profit de la commune, d'un organisme ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Elle doit avoir pour but la construction ou la réhabilitation de logements ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis durant un mois au moins à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations.

Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public.

L'arrêté déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et parcelles concernés. Il déclare cessibles les immeubles et parcelles, indique la collectivité ou l'organisme bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou au titulaire de droit réel (elle ne peut être inférieure à l'évaluation effectuée par la Direction de l'immobilier de l'État) et la date à laquelle il peut être pris possession du bien, après paiement de l'indemnité (ou à défaut sa consignation). La date de prise de possession du bien doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif de l'utilité publique au recueil des actes administratifs. L'arrêté est également affiché à la mairie du lieu de situation du bien et notifié au propriétaire et titulaire de droits réels immobiliers.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A défaut pour le maire d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Conseil départemental peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

➔ **Textes de référence**

Code civil :

- art.713 / CGPPP : L.1123-1 et suivants et L.2222-20

- Circulaire du 8.3.06

- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014

- Loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 : biens sans maître et vacants

CGCT :

- art. L.2243-1 à L.2243-4

- loi ALUR du 24.3.14 : art. 71 : biens abandonnés

BIBLIOGRAPHIE

« Agir contre l'habitat insalubre et dangereux » DIHAL – PNLHI

« Immeubles et édifices menaçant ruine » DIHAL – PNLHI

« Guide de l'hébergement et du relogement » DIHAL – PNLHI

Habitat dégradé : Votre immeuble est en mauvais état que faire ?

www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/livret_habitat_degrade.pdf

CONTACTS

AMF

www.amf.asso.fr

ANIL ET ADIL

www.anil.org/contact et www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/

DIHAL

Michel.Polge@developpement-durable.gouv.fr

CAS PRATIQUES

Cas pratique n° 1 : le signalement de logement indigne	p. 17
Cas pratique n° 2 : agir en cas de menace d'effondrement d'un immeuble	p. 25
Cas pratique n° 3 : agir après un incendie sur plusieurs constructions	p. 26
Cas pratique n° 4 : interdiction d'habiter en cas de danger et l'expertise de l'édifice	p. 29
Cas pratique n° 5 : comment agir après un acte de malveillance ?	p. 33
Cas pratique n° 6 : que faire dans un cas d'intoxication au monoxyde de carbone ?	p. 46
Cas pratique n° 7 : que faire en cas d'accumulation de déchets dans un logement ?	p. 48
Cas pratique n° 8 : comment agir en matière de recouvrement de créances ?	p. 53
Cas pratique n° 9 : danger sanitaire sur un bien sans maître, que faire ?	p. 66

Association des Maires de France
& Associations départementales de Maires
LES CAHIERS DU RÉSEAU

Dans la même collection :

- N° 1 Les chemins ruraux 2006**
- N° 2 Guide des communautés 2006 - gratuit**
- N° 3 Le maire et les voies communales 2006**
- N° 4 La commune et les associations 2007**
- N° 5 Le maire et les lotissements 2007**
- N° 6 Le guide du maire 2008 - gratuit**
- N° 7 Le guide du président de communauté 2008 - gratuit**
- N° 8 Les collectivités et l'éco-responsabilité - gratuit**
- N° 9 Le maire et les transports 2009 - gratuit**
- N° 10 La commune et le financement des réseaux 2010 mise à jour web 2012**
- N° 11 Le maire et les édifices culturels 2010**
- N° 12 Le maire et l'état civil - 2011**
- N° 13 La commune et les activités ambulantes - 2012**
- N° 14 La commune et les marchés en procédure adaptée - 2012**
- N° 15 La commune et l'assainissement non collectif - 2013**
- N° 16 Le guide du maire, 2014 - gratuit**
- N° 17 Le guide du président d'intercommunalité, 2014 - gratuit**
- N° 18 La responsabilité personnelle des élus - 2014**
- N° 19 La délégation de service public d'eau potable - 2016**

Remerciements aux services de l'AMF

Sylvain Bellion
(Département Ville urbanisme habitat et transport)

Amandine Cleto
(Service Communication)

© Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, Paris, 2017 - ISBN 13 978-2-90078-20-4.
Achevé d'imprimer en décembre 2017 par GIBERT CLAREY IMPRIMEUR : 55, rue Charles-Coulomb - 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS - Dépôt légal : novembre 2017.
Toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, de la présente publication, faite sans l'autorisation de l'Éditeur est illicite (Article L. 122-4 du code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon.
L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC)
20, rue des Grands Augustins - 75006 PARIS - Tél. : 01 44 07 47 70 - Fax : 01 46 34 67 19.

Editeur : AMF
Mise en page : APS-Chromostyle, Tours
Crédits photos :
DIHAL / Fotolia : eyetronic, Grafix132, portishead5





Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité

41, quai d'Orsay 75343 Paris cedex 07

Tél. : 01 44 18 14 14

Fax : 01 44 18 14 15

www.amf.asso.fr