

# Propriétaires occupants de logements indignes

Généralités

# Cas de figure

- Propriétaires occupants résidant dans des logements indignes, exposés à des risques pour leur salubrité et leur sécurité;
  - En milieu rural
  - En milieu urbain
- Propriétaires occupants souvent à faibles ressources;
- Les procédures de police administrative leur sont-elles applicables ?
  - Oui, car ont droit à la sécurité et à la salubrité et la société doit la leur assurer ....
  - Sont applicables les arrêtés de péril
  - Sont applicables les arrêtés d'insalubrité ....
- L'expropriation en loi Vivien leur est applicable et a été appliquée (cf: Roubaix, notamment)
- Les copropriétaires occupants sont frappés des mêmes arrêtés que les copropriétaires bailleurs ( parties privatives et parties communes)
- Il n'y a que des difficultés sociales, aucune difficulté juridique

# Application des mesures de police

- Monopropriétaires
  - Peril
  - Insalubrité
- Modes de réalisation des travaux en cas de difficultés financières
  - Le recours au bail à réhabilitation et à d'autres baux à long terme prévus par la loi; III de l'art 1331-28 du CSP et II du L511-2 du CCH  
Le preneur effectue les travaux prescrits  
Le propriétaire occupant devient locataire du preneur du bail à long terme; paye un loyer et perçoit une AL; à échéance du bail, le PO récupère sa pleine propriété
  - Le même montage peut être fait en viager : le débirentier effectue les travaux
- La réalisation de travaux d'office ? En droit, oui; en pratique, il faut gérer la créance récupérable ou effectuer des remises gracieuses, complètes ou partielles; mais la commune bénéficie d'une subvention de l'Anah, égale à 50% du montant des travaux;

# Cas d'expropriation

- En cas d'insalubrité ou de péril, irrémédiables, (*lorsque le cout des travaux est supérieur au cout de la reconstruction en monopropriété ou en copropriété*):
  - Expropriation en « loi Vivien » en procédure simplifiée
  - Mode d'évaluation des biens des propriétaires occupants : non « à la récupération foncière » mais à la valeur d'usage du bâti, évaluée par les Domaines, dès lors que la propriété remonte à au moins 2 ans avant l'arrêté
  - Droit au relogement à la charge de l'expropriant

# Les aides financières de l'ANAH

- Les subventions de l'Anah aux PO très modestes sur différents programmes
  - Pour les PO très modestes
    - « Habiter sain » : **50 % du montant total des travaux HT max de la sub 10 000 €**
    - « Habiter serein » : **50 % du montant total des travaux HT max de la sub : 25 000 € maximum** (gros travaux)
  - Pour les PO modestes
    - 35 % de sub pour un montant maxi de 14 000 €
- Peut s'y ajouter la prime « Habiter Mieux » dès lors que les travaux de rénovation énergétique permettent un gain de consommation énergétique d'au moins 25 %.

# Les autres aides financières

- Les aides du FSL
- Le « chèque énergie »
- La protection contre les coupures d'eau – toute l'année, d'électricité pendant l'hiver
- Les aides de la CAF (ou MSA)
- Les caisses de retraite....
- Autres montages locaux (PIG, par exemple)