

## Pouvoirs de Polices du Préfet

### Le danger sanitaire ponctuel : article L1311-4 du CSP

En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'État dans le département peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène prévues au présent chapitre.

Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

Autorités compétentes : Le préfet pour l'édition de l'arrêté et le maire (au nom de l'État) pour son exécution lorsque la mesure est prescrite en matière d'habitat.

Cette procédure concerne le danger ponctuel dû à une violation des règles d'hygiène (notamment celles prévues par le RSD) et dont l'imminence justifie/nécessite une intervention urgente (ex : cas de risque d'intoxication au monoxyde de carbone).

Le régime de protection des occupants prévu par les articles L521-1 et suivants de CCH ne s'applique pas dans ce cas précis (relogement ou hébergement aux frais du propriétaire).

### Les locaux inhabitables par nature : article L1331-22 du CSP

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Suite à la mise en demeure, le loyer cesse d'être dû et la personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants (art L521-3-1 du CCH).

### Les locaux suroccupés du fait du locateur : article L1331-23 du CSP

Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Après mise en demeure, les locaux ne sont pas interdits à l'habitation, mais le loyer cesse d'être dû et la personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement conformément à l'arrêté préfectoral.

### Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite : article L1331-24 du CSP

Des locaux sont habités dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants, du fait de leurs conditions d'utilisation. Il peut s'agir de locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins (ateliers, stockage de denrées,...) ou attendant à des locaux d'activités (par exemple logement attaché au gardien ou de l'exploitant) sans être correctement isolés ou aménagés à cet effet. Peuvent être visés tous cas où des utilisations de locaux à des fins d'habitation posent problèmes de santé ou de sécurité. Si l'injonction (arrêté préfectoral) est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, le loyer cesse d'être dû, le propriétaire des locaux étant tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants (art L521-3-1 du CCH).

### Le périmètre insalubre : article L1331-25 du CSP

Cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité. Visé à éradiquer, notamment, les installations précaires, types bidonvilles, et dont l'insalubrité ou l'insécurité tenant soit à la nature des locaux, soit à l'absence de tout équipement d'hygiène, ne nécessitant pas, a priori, d'enquête d'insalubrité à l'immeuble et pour chaque installation. C'est l'ensemble des locaux utilisés aux fins d'habitation, qui est présumé impropre à l'habitation, compte-tenu du manque de salubrité, d'hygiène ou de sécurité et, par suite, justifie la délimitation d'un périmètre déclaré insalubre.

### La déclaration d'insalubrité remédiable : articles L1331-26 à L1331-29 du CSP

Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, appartenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, suite à l'avis du Coderst, prend un arrêté mentionnant, notamment, les mesures propres à remédier à l'état d'insalubrité.

### La déclaration d'insalubrité irrémédiable : articles L1331-26 à L1331-29 du CSP

Cette procédure vise les bâtiments utilisés aux fins d'habitation (maisons individuelles, bâtiments identifiés, notamment dans les immeubles situés en copropriété). Elle s'opère sous la forme de la déclaration d'insalubrité remédiable.

L'insalubrité irrémédiable d'un bâtiment doit être qualifiée lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

### Le traitement d'urgence de situations d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent : article L1331-26-1 du CSP

Cette procédure peut-être utilisée au cours de celle qui est prévue par l'article L1331-26 visant une déclaration d'insalubrité, lorsque le rapport d'enquête met en évidence un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants. Elles visent à intervenir sur les désordres ponctuels, sources de danger qui peuvent être traités rapidement, indépendamment des autres causes d'insalubrité, lesquelles peuvent justifier une déclaration d'insalubrité remédiable ou irrémédiable. Le relogement peut être imposé au propriétaire ou à l'exploitant. Le bail n'est pas rompu.

## Non-décence

### Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation.
- Les dispositifs de retenues des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.
- La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
- Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
- Les pièces principales au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.
- Le logement est protégé contre les entrées d'air parasites.
- Le logement doit être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.
- Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.
- Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
- Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
- Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
- Un réseau permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils courants indispensables à la vie quotidienne.

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable égal à 20 mètres cubes

Un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Tout logement destiné à être loué doit être décent. Sont concernés les biens loués comme résidence principale, nus ou meublés.

Si le bien loué répond aux caractéristiques de décence, le propriétaire peut percevoir les aides au logement dont bénéficie éventuellement son locataire. Pour cela, il doit remplir une attestation fournie avec la demande d'aide. Sans cette attestation de décence, le tiers payant risque d'être refusé. Il peut être suspendu après un contrôle de la caisse ou d'un organisme conventionné, les Caf et Msa ayant la possibilité de consigner l'allocation logement durant un délai défini, en cas d'indécence, le locataire n'étant redevable que du reste à charge

## Commission départementale de conciliation des litiges locatifs (Cdc)

Créée dans chaque département (secrétariat à la Direction départementale des territoires), La CDC, dont l'expertise coût est gratuite, cherche un règlement amiable à un conflit entre un bailleur et son locataire. Ce n'est pas une juridiction, mais un organisme paritaire composé à égalité de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

La CDC est compétente pour un litige portant sur un des sujets suivants :

- augmentation de loyer sous-évalué ou diminution de loyer sur-évalué,
- encadrement des loyers, complément de loyer,
- état des lieux,
- réparations et charges (à la charge du bailleur ou du locataire),
- dépôt de garantie,
- congé donné par le bailleur ou le locataire,
- logement décent,
- sortie de bail dit loi 49,
- problème d'interprétation d'accord collectifs.

En dehors des litiges relatifs aux loyers (encadrement, réévaluation, diminution, complément de loyer), le recours à la CDC est facultatif, le juge peut être saisi directement (tribunal d'instance).

## Infractions

Extrait du bulletin officiel du ministère de la justice – 30 octobre 2007

« Les situations d'habitat dangereux, indignes et insalubres sont très diverses. Elles peuvent traduire le cynisme comme la négligence d'un propriétaire, son refus délibéré de faire exécuter des travaux nécessaires comme l'insuffisance de ses moyens pour entreprendre ces aménagements. La réponse pénale doit être adaptée à la gravité des situations rencontrées... »

En présence de situations mettant en péril la sécurité des occupants de l'immeuble, de mauvaise foi ou de désinvolture de la part du propriétaire, il conviendra d'engager systématiquement des poursuites à l'encontre de ce dernier..

### L'article L 1337-4 du CSP punit d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :

- Le fait de ne pas déférer à une injonction de rendre les locaux dont l'utilisation présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants conformes à des prescriptions prévues par un arrêté préfectoral pris sur le fondement du premier alinéa de l'article L 1331-24 (utilisation conforme des locaux)
- Le fait de refuser, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures permettant de remédier à l'insalubrité prescrites par arrêté préfectoral pris en application du II de l'article L 1331-28 (insalubrité remédiable).
- Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer une mise en demeure du préfet sur le fondement de l'article L 1331-23 de faire cesser une situation de mise à disposition conduisant manifestement à la suroccupation des locaux.

### Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- L 1331-22 : locaux par nature impropres à l'habitation,
- Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants : sous procédures prises en application des articles L 1331-22, L 1331-23, L 1331-24, L 1331-25, L 1331-26-1, L 1331-27 du CSP,
- Le fait de ne pas respecter l'interdiction d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les locaux prise en application des articles L 1331-22, L 1331-23, L 1331-24, L 1331-25, L 1331-28 du CSP,
- Le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures en application des articles L 1331-22, L 1331-23, L 1331-24, L 1331-25, L 1331-28 du CSP,

### Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € en application de l'article L 511-6 du CCH :

Le refus délibéré, après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L 511-2 (péril ordinaire) et L 511-3 (péril imminent),

### L'article L 521-4 du CCH sanctionne de trois ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende le fait :

- de contraindre un occupant à renoncer aux droits (relogement, hébergement), de menacer, intimider ou rendre impropre à l'habitation les lieux qu'il occupe, de percevoir un loyer en méconnaissance de l'article L 521-2, de refuser de procéder au relogement ou à l'hébergement de l'occupant.
- L'article L 121-4 du CCH punit d'une peine de 3 750 € le fait pour le propriétaire ou l'exploitant d'un ERP de ne pas fermer l'établissement malgré une mise en demeure du préfet,
- Des peines complémentaires sont possibles : confiscation de l'immeuble, interdiction d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que ces facilités ont été utilisées pour commettre l'infraction (art L 1337-4 du CSP, art L 511-6 et L 521-4 du CCH).

Enfin l'article L 1312-2 du CSP punit de trois mois d'emprisonnement et 3 750 € d'amende le fait de faire obstacle à l'accomplissement des fonctions des agents assermentés prévus à l'article L 1312-1 du même code.



PRÉFET  
DE LA HAUTE-MARNE

# Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Direction départementale des territoires  
de la Haute-Marne

82 rue du Commandant Hugueny  
CS 92087  
52903 CHAUMONT CEDEX 9  
Téléphone : 03 25 30 79 79  
Télécopie : 03 25 30 79 80

ddt@haute-marne.gouv.fr

www.haute-marne.gouv.fr





## LE POLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Créé par arrêté préfectoral en date du 5 mai 2015

Il est composé des partenaires suivants :

Préfecture – dont le sous-préfet référent LHI  
Direction départementale des territoires (Ddt) – guichet unique/observatoire  
Direction de la cohésion sociale et de la protection des populations (Ddcspp)  
Conseil départemental (Cd)  
Caisse d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité sociale agricole (Msa)  
Procureur de la République – référent habitat indigne  
Agence régionale de santé (Ars)  
Représentants de l'Association des Maires de Haute-Marne et des Epci  
Représentants des bailleurs

### ses missions :

L'observation, la communication,  
Le traitement des situations dans toutes leurs composantes qui peuvent se définir en actions coercitives, incitatives et des actions dans le domaine social par l'accompagnement des occupants,  
L'élaboration d'un plan d'actions en cohérence avec les documents existants (Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, Plan départemental pour le logement l'hébergement et l'insertion, Programme local de l'habitat),  
L'appui aux collectivités.

Contact : [ddf-habitat-indigne@haute-marne.gouv.fr](mailto:ddf-habitat-indigne@haute-marne.gouv.fr)

### Le PNLHI

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) est l'un des 3 pôles de la Délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement (Dihal). Il joue un rôle national et interministériel d'expertise, organise le partenariat entre les différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne, est « force de proposition » pour les outils juridiques et opérationnels ad hoc, apporte un appui technique et juridique aux acteurs de terrain, faisant de la lutte contre l'habitat indigne « une priorité absolue de l'action de l'État » en métropole comme dans les départements ultramarins.

### Quelques repères & définitions

- **Loi ALUR** – accès au logement et un urbanisme rénové (Loi n°2014-366 du 24/03/14).
- **Loi ÉLAN** – portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018).
- **Anah** – Agence nationale de l'habitat
- **Ars** – Agence régionale de la santé
- **Coderst** – commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Elle émet un avis sur rapport de l'ARS, permettant au préfet de prendre des arrêtés concernant ses polices.
- **Ddcspp** – Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (regroupant la direction départementale de la jeunesse et des sports, de la concurrence, consommation et de la répression des fraudes, de l'action sanitaire et sociale (volet social ex-DDASS) et des services vétérinaires.
- **Ddt** – Direction départementale des territoires (regroupant les services des ministères de l'écologie, du logement et de l'agriculture).
- **CCH** – Code de la construction et de l'habitation
- **CGCT** – Code général des collectivités territoriales
- **CSP** – Code de la santé publique
- **CU** – Code de l'urbanisme
- **FARU** – Fonds d'aide au logement d'urgence
- **Garantie de recouvrement des créances** – Afin de garantir la créance correspondant à tous les frais avancés (travaux, frais d'inscription au service de la publicité foncière, frais de relogement ou d'hébergement), la commune peut faire inscrire à son profit une hypothèque légale sur l'immeuble ou le lot de copropriété en cause.
- **Habitat indigne** - La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, locaux où le plomb est accessible (saturnisme), immeubles menaçant ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.
- **Incurie** - occupation inadaptée du logement avec accumulation de déchets ou d'objets et parfois la présence en très grand nombre d'animaux : odeurs, nuisibles, risque d'incendies... pouvant être associée à des troubles du comportement de l'occupant (**Diogène**)
- **Main levée** – Lorsque les travaux ont été réalisés conformément à ceux prescrits, et sur le rapport d'un homme de l'art, il est prononcée la levée de l'arrêté et, le cas échéant, l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.
- **Permis de louer**: mise en place d'un régime de déclaration ou d'autorisation préalable à la mise en location sur certaines zones d'habitats particulièrement dégradés.

## Habitat indigne responsabilité locale de l'élu

Les responsables publics ont une double obligation en la matière de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux : **agir** et **aboutir**.

Cette double obligation incombe notamment aux maires ou présidents d'Epci compétents (transfert compétence). Informés d'une situation de risque, ils doivent mettre en œuvre les moyens utiles à leur disposition.

Qu'il s'agisse de manquements au Règlement sanitaire départemental ou bien de cas graves d'habitat insalubre ou en péril (risques couramment identifiés tels qu'un risque de chute, d'électrocution, risque à l'incendie, risque pour la santé respiratoire ou risque de cancer par la présence de radon..), le maire ou le président d'Epci sont appelés à rappeler les obligations des administrés en matière de salubrité publique ou de sécurité et à prescrire les actions utiles à la suppression des causes d'insalubrité ou d'insécurité.

A défaut, et principalement en cas d'incident, sa responsabilité pénale pourra être recherchée, indépendamment de la responsabilité administrative de la collectivité.

➤ **Intervenir d'office** Malgré les injonctions de l'autorité publique, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux ou encore d'hébergement ou de relogement.

- Conduire des travaux d'office

Dans tous les cas de péril, d'insalubrité, sur les équipements des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, sur la sécurité des hôtels meublés.., à défaut d'exécution dans le délai précisé dans l'arrêté de mise en demeure, le maire ou le président d'Epci peuvent être amenés à procéder d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs sont recouverts contre le propriétaire ou ses ayants-droit.

- Héberger et reloger

L'état des immeubles frappés par des arrêtés d'insalubrité, de péril ou encore concernant la sécurité des hôtels meublés, peut nécessiter que, dans l'attente de l'exécution des travaux prescrits ou pendant la durée de ces travaux, il faille héberger les locataires. Cette charge incombe au propriétaire ou à l'exploitant. En cas d'inaction de ceux-ci, le maire ou le président d'Epci, peuvent se substituer à eux pour assurer cet hébergement. Puis ils recouvrent auprès d'eux les dépenses engagées.

Cette responsabilité incombe au maire ou au président d'Epci dans tous les cas où il sont autorités de police compétente ; en cas d'insalubrité, cette responsabilité est partagée avec le préfet.

Dès lors que des immeubles sont concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril avec interdiction définitive d'habiter, l'expropriation est envisageable.

### Intervention du Préfet

Le préfet peut se substituer au maire au cas où ce dernier négligerait de prescrire les mesures nécessaires en raison du péril causé par un immeuble en ruine sur le fondement de l'art L 2215-1 du CGCT. Il n'intervient qu'après mise en demeure rester sans résultat.

### Expropriation loi Vivien

A côté du régime général de l'expropriation, et en dérogation de celui-ci, sont applicables des régimes particuliers pour des objectifs bien définis que sont :

- L'expropriation des immeubles à usage d'habitation insalubres ou dangereux (loi Vivien)
- L'expropriation des immeubles en état manifeste d'abandon (art L 2243-1 et suivants du CGCT)
- L'expropriation des immeubles en copropriété dont l'état de carence a été constaté par ordonnance du TGI (art L 615-6 et suivants du CCH)

Tous ces régimes sont dérogatoires pour la phase administrative, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) peut être signée par le Préfet sur la seule base des arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril ordinaire ayant ordonné la démolition du bâtiment ou une interdiction définitive d'habiter.

La valeur des biens insalubres, en péril et impropres à l'habitation est évaluée à la valeur du terrain nu, déduction faite des travaux de démolition, calcul dit « à la récupération foncière ». L'indemnité est aussi réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé.

### La consultation de l'architecte des bâtiments de France

Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine, le maire ou le président de l'Epci sollicite l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans les cas suivants :

- L'immeuble est inscrit au titre des monuments historiques
- L'immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit
- L'immeuble est situé dans une zone de protection du patrimoine
- L'immeuble est protégé par le Code de l'environnement (art L 341-1,2,7).

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans un délai de quinze jours. Dans le cadre des mesures de polices habitat indigne, l'avis est toujours simple, l'élu pouvant toutefois suivre les préconisations émises par l'Architecte des bâtiments de France.

## Police sanitaire & générale du maire

Le maire est l'autorité de police de droit commun au niveau local. 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 propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

Ce pouvoir général est très large. Il permet au maire d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances, notamment en cas de menace avérée pour la salubrité ou la santé ou en présence d'un danger grave et imminent. Par exemple, le maire peut dès que nécessaire faire évacuer un immeuble. A ce titre, il appartient au maire de :

➤ Rappeler aux administrés leurs obligations en matière de sécurité et notamment celles contenues dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD),

➤ Prescrire les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence au RSD, soit, en cas de menace grave et imminente, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances,

Le maire a encore la possibilité d'agir sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocation familiale ou de mutualité sociale agricole, qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent du RSD, permettant injonction du maire pour y mettre fin.

De la même manière, le maire peut à tout moment se retourner vers les services de l'État pour déclencher leur action en vertu de leurs propres pouvoirs de police concernant l'habitat indigne.

### FARU : Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (circulaire du 03 mai 2012)

Un fonds d'aide au logement d'urgence a été créé pour apporter aux communes qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ses locaux. Elle a été élargie aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents.

Ainsi, les centres communaux d'action sociale (CCAS) et les établissements de coopération intercommunale (EPCI) peuvent bénéficier des aides financières au titre du Faru, si le dossier est retenu.

☞ Les opérations éligibles à une subvention :

- Les opérations d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire pour une durée maximale de 6 mois,
- Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux.

## L'ANAH : L'agence nationale de l'habitat

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), établissement public, est chargée de la mise en œuvre de la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Pour accomplir cette mission, l'Anah accorde des subventions pour l'amélioration :

- des logements localifs de propriétaires bailleurs privés, en échange de contreparties sociales,
- des parties communes des copropriétés dégradées,
- des résidences principales de propriétaires occupants aux ressources modestes.

Parmi les actions subventionnables, le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé fait partie des priorités de l'agence.

**La subvention de l'Anah est ouverte aux communes ou aux Epci réalisant des travaux d'office dans des immeubles à usage d'habitation principale suite à la défaillance des propriétaires ou syndicats de copropriétaires (L 1331-26 et suivants du CSP, L 511 et suivants du CCH, L 129-2 pour les immeubles collectifs, L 123-3 pour les hôtels meublés).**

**Le montant l'aide est de 50 % du montant HT de l'ensemble des mesures prescrites sans plafonnement des dépenses subventionnables. Lorsque la commune ou le groupement de communes a bénéficié d'une subvention de l'Anah pour réaliser des travaux d'office, elle recouvre le montant des frais engagés pour leur totalité. Dans ce cas, la subvention reste acquise à la commune en raison du service rendu et du risque assumé.**

### Le Programme d'intérêt général (Pig) dédié à l'habitat indigne

Il s'applique sur une échelle relativement vaste, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département. Un opérateur est chargé de repérer les logements concernés. Cet opérateur explique la démarche aux propriétaires et propose un accompagnement gratuit pour le montage du projet et pendant tout son déroulement.

### L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) avec un volet "habitat indigne"

L'objet de l'Opah plus large que celui du Pig. Elle comprend plusieurs volets dont le volet "habitat indigne" et permet de cibler votre action à une échelle resserrée, un quartier par exemple. Elle intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat. L'offre de commerces, d'équipements et de services publics est également prise en compte afin d'améliorer durablement l'attractivité du territoire.

Dans les cas les plus graves, des outils coercitifs peuvent être envisagés. Il s'agit des opérations de RHI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) ou de Thiori (Traitement de l'habitat insalubre remédiable et des opérations de restauration immobilière).

L'agence de l'Anah est située dans les locaux de la Direction départementale des territoires

site internet : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## Polices spéciales des Maires & Présidents d'Epci

Le maire dispose de plusieurs polices spéciales ou analogues qui lui permettent d'intervenir dans les questions de sécurité de l'habitat ou encore de salubrité (notamment pour les déchets) ;

➤ Les déchets :

Le maire a en charge de faire appliquer le principe selon lequel toute personne produisant ou détenant des déchets (y compris dans une propriété privée, dans un logement..) pouvant porter atteinte à la santé de l'homme ou à l'environnement est tenue d'en assumer ou d'en faire assurer l'élimination. Le maire peut, après mise en demeure, assurer d'office l'élimination desdits déchets aux frais du responsable.

☞ La loi Alur, dans son article 75, organise le transfert automatique de compétence, sur les trois polices spéciales du maire, vers le président de l'intercommunalité, en matière d'habitat :

- La police spéciale des établissements recevant du public (Erp) à usage total ou partiel d'hébergement (art L 123-3 du CCH) , exercée par le maire au nom de la commune,
- La police spéciale de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (art L 129-1 à L 129-6 du CCH), exercée par le maire au nom de l'État,
- La police spéciale des bâtiments menaçant ruine (art L 511-1 à L 511-4, L 511-5 et L 511-6 du CCH), exercée par le maire au nom de la commune

Dans le cas où le transfert est effectif, le président de l'Epci exerce l'ensemble des pouvoirs de police précités au nom de l'Epci (ERP, bâtiments menaçant ruine) ou au nom de l'État (sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation).

Le transfert des polices au président de l'Epci vaut également pour les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation : cas, par exemple, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de bureaux dont l'état justifierait l'usage de la police des édifices menaçant ruine.

**Péril imminent** : Article L511-3 du CCH

En cas de péril imminent, le maire ou le président de l'Epci, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ou le président de l'Epci ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble (ce qui exclut la démolition de l'immeuble qui ne peut être demandée qu'en procédure de péril ordinaire).

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire ou le président de l'Epci les fait exécuter d'office. En ce cas, l'autorité compétente agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. A défaut, le préfet peut se substituer au maire ou au président de l'Epci, après mise en demeure de celui-ci.

Si les mesures ont à la fois juré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire ou le président de l'Epci, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

**Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L 511-2 du CCH (péril ordinaire).**

**Péril ordinaire** : Article L511-2 du CCH

Le maire ou le président de l'Epci, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L511-1-1 du CCH, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation, l'arrêté de péril précise également que la non-exécution des réparations, travaux ou mesures dans le délai qu'il détermine impose au propriétaire le **paiement d'une astreinte** par jour de retard.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire ou le président de l'Epci peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Le loyer cesse d'être dû et le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer à ses frais l'hébergement ou le relogement des occupants..

Lorsque la commune ou l'intercommunalité se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais..

En cas de danger imminent, l'arrêté de péril ordinaire sera précédé d'un arrêté de péril imminent. Par ailleurs, rien ne s'oppose à ce qu'un arrêté de péril imminent soit pris alors qu'un arrêté de péril ordinaire frappe déjà un édifice, si un danger imminent apparaît.

**Les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation, d'un bail emphytéotique, à charge d'exécution pour le preneur.**