

LE CAS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS : quels leviers d'actions ?

Dans le département du Cantal, certaines situations d'habitat indigne concernent des propriétaires occupants.

Sur cette problématique, le maire a tout d'abord un rôle important de repérage de ces situations. De plus, des leviers d'actions mobilisables par le maire existent :

- ▶ Le maire peut agir en lieu et place du propriétaire dès lors qu'une situation d'urgence et de danger est constatée (mise en sécurité, saisine du préfet pour danger ponctuel imminent pour la santé publique).
- ▶ Afin d'aider les propriétaires à sortir de ces situations, le maire peut utilement saisir le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, pour accompagner le propriétaire dans ses démarches (volet social, aides financières pour réaliser les travaux).



Les fondamentaux à retenir

- ▶ Le maire est toujours compétent, même dans un logement/propriété privée,
- ▶ Le maire est l'autorité compétente et non le conseil municipal,
- ▶ Le maire peut contacter le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour l'accompagner dans les procédures d'habitat indigne.



GUICHET
UNIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
DU CANTAL

Guichet unique du pôle départemental de lutte
contre l'habitat indigne

22 rue du 139ème RI
15014 AURILLAC Cedex
Tel : 04.63.27.67.34
ddt-pdlhi@cantal.gouv.fr

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Maire

Le maire est souvent le premier alerté lorsqu'un administré rencontre des problèmes dans son logement ou des difficultés avec son propriétaire.

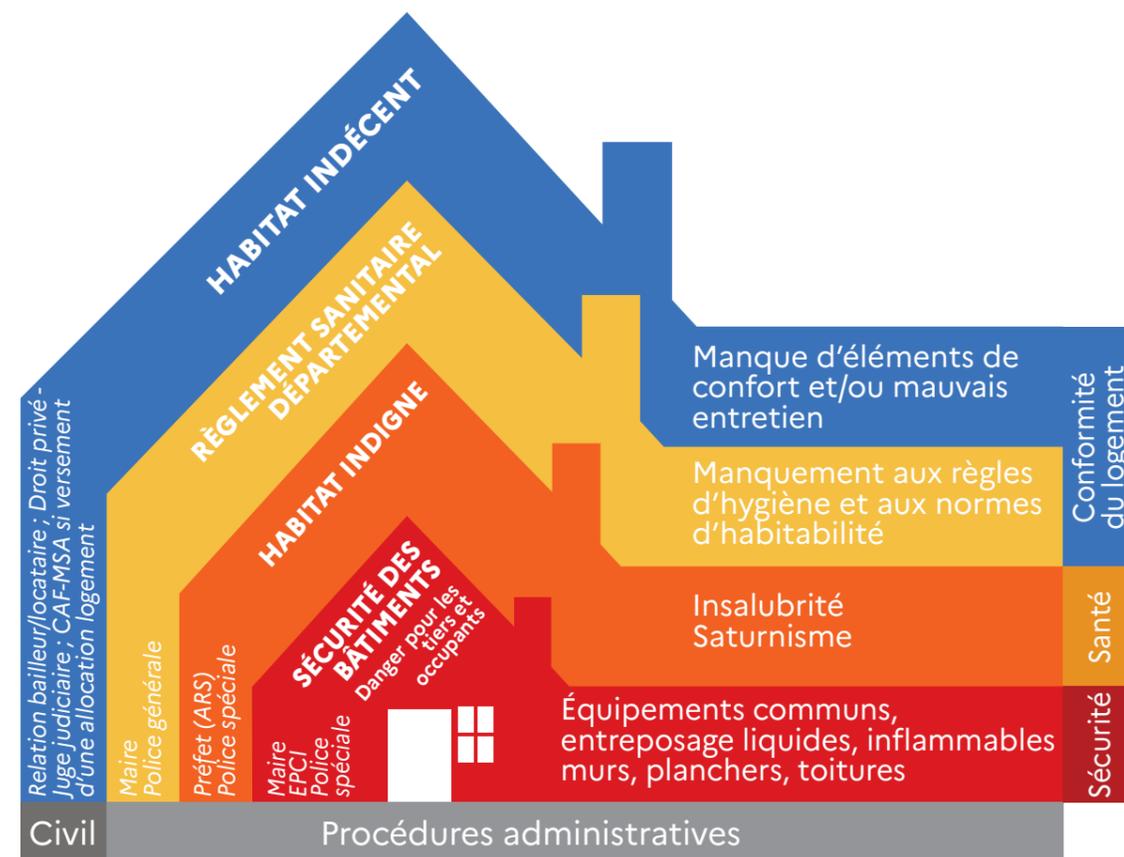
Les tentatives de règlement à l'amiable sont évidemment à privilégier.

Dans les situations conflictuelles, le maire dispose de pouvoirs de police générale pour agir : il est tenu de faire appliquer le règlement sanitaire départemental (RSD) ; cela constitue souvent la réponse la plus adaptée.

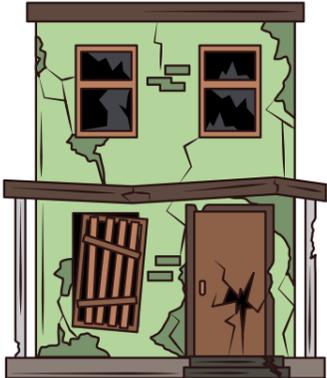
Pour les situations les plus graves, des procédures seront mises en œuvre par les services de l'Etat.

Habitat indigne

Constituent un habitat indigne, 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, et les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.



Selon la nature et l'importance des désordres, plusieurs acteurs sont susceptibles d'intervenir.

Types de procédures	Caractérisation des désordres	Déroulé de la procédure
<p> Habitat indécent</p> <ul style="list-style-type: none"> Loi du 6 juillet 1989 définissant les rapports locatifs : "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent". Décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. 	<p>Non-respect des critères du décret décence : absence d'installation de chauffage, d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de cuisine, d'installation sanitaire à l'intérieur du logement, d'installation électrique aux normes de sécurité...</p>	<p>Le locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Demande à son propriétaire de mettre en conformité son logement (lettre recommandée avec accusé de réception). En l'absence d'action du propriétaire dans un délai donné, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation, ou/et le tribunal judiciaire de son lieu de domicile. S'il bénéficie d'une aide au logement et que le logement est déclaré non-décent, les allocations logements (CAF, MSA) peuvent être conservées jusqu'à réalisation des travaux.
<p> Manquements au règlement sanitaire départemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Articles L.2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.1421-4 du code de la santé publique (CSP). 	<p>Logement présentant quelques désordres sources de gênes et de nuisances pour les occupants : ventilation absente ou défectueuse, problèmes d'humidité, moisissures, insuffisance du chauffage, installations électriques défectueuses, dégradations résultant d'un manque d'entretien, présence de nuisibles... Critères très proches de la décence.</p>	<p>Le maire instruit la procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une visite du logement par le maire et/ou l'agence régionale de santé (ARS). Une médiation avec le propriétaire et/ou le locataire. Un courrier ou un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai imposé. Une visite de contrôle. Un procès-verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental si les travaux n'ont pas été réalisés. La transmission du procès-verbal d'infraction au règlement sanitaire départemental à l'Officier du Ministère Public.
<p> Insalubrité / saturnisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Alinéa 4° de l'article L511-2 CCH Article L1331-22 CSP Article L1331-23 CSP 	<p>Le logement présente un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins : cumul de désordres, désordres majeurs, revêtements plombés dégradés, local impropre par nature à l'habitation (cave, cabane de jardin,...), logement sur-occupé...</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'ARS instruit la procédure : visite, rapport, instruction de la phase contradictoire, prise d'un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature des travaux à réaliser et le délai pour les exécuter, les mesures de protection des occupants, levée de l'arrêté d'insalubrité si les travaux sont réalisés. Si les travaux ne sont pas exécutés, le préfet peut les faire réaliser d'office. <i>Une procédure d'urgence est également possible.</i>
<p> Danger ponctuel imminent pour la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> Article L.1311-4 du CSP 	<p>Exemples : risque d'intoxication au monoxyde de carbone, électricité dangereuse, absence d'eau potable, accumulation massive de déchets dans le logement...</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'ARS rédige l'arrêté préfectoral mettant en demeure la personne responsable d'exécuter les mesures (travaux) de mise en sécurité dans un délai fixé, sur la base d'un rapport du maire ou de l'ARS. L'évacuation des locaux ne peut pas être prescrite à ce titre. Le maire vérifie que les travaux sont réalisés, sinon ordonne leur exécution d'office (avance des frais par la commune puis recouvrement).
<p> En cas de danger grave et imminent</p> <ul style="list-style-type: none"> Articles L.2212-4 du CGCT. 	<p>Exemples : fuite de gaz dans un immeuble, incendie, inondation, mouvements de terrain, avalanche, dégâts occasionnés par la foudre,...</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le maire après constat des désordres et des risques d'atteinte à la salubrité ou sécurité publique, prescrit l'exécution des mesures de sûreté (telle que l'évacuation des locaux) exigées par les circonstances.
<p> Habitat présentant un risque pour la sécurité</p> <p>- L'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Alinéa 1° : risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (anciennement péril). Alinéa 2° : dysfonctionnement ou défaut d'entretien d'équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation. Alinéa 3° : entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage d'habitation. <p>- L'article L184-1 du CCH : les situations d'insécurité constatées dans les ERP à usage total / partiel d'hébergement.</p>	<p>Logement/immeuble présentant un danger réel et actuel pour la sécurité des occupants ou des riverains : plancher affaissé, poutres pourries, murs fissurés, souche de cheminée menaçant de tomber, éléments de façade... (atteinte à la solidité de l'édifice). Conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), ascenseurs...</p> 	<p>Arrêté ordinaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le maire (ou le président de l'EPCI), réalise une visite et informe par lettre recommandée le propriétaire des risques constatés. Il l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (2 mois pour les copropriétés). Médiation avec le propriétaire Si la médiation n'aboutit pas, un arrêté municipal (ou intercommunal) ordinaire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux pour mettre fin au danger dans un délai imposé, assorti ou non d'une interdiction d'habiter et / ou d'utiliser les lieux. Si les travaux sont réalisés dans les délais et mettent fin au danger, le maire prend un arrêté de main levée. Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire (ou le représentant de l'EPCI) pourra les faire réaliser d'office. <p>Arrêté d'urgence :</p> <ul style="list-style-type: none"> Si le danger est imminent, le maire (ou le président de l'EPCI) - sans procédure contradictoire - adresse au propriétaire un arrêté municipal (ou intercommunal) le mettant en demeure de procéder aux travaux de sécurisation dans un délai imposé. L'arrêté se limite aux mesures provisoires destinées à répondre à l'urgence. Si les travaux sont réalisés dans les délais et mettent fin au danger, le maire (ou le président de l'EPCI), prend un arrêté de main levée. Si les travaux ne sont pas exécutés, le maire (ou le président de l'EPCI) les fait réaliser d'office. Si les travaux mettent fin à l'imminence du danger mais pas à la pérennité de la sécurisation, le maire (ou le président de l'EPCI) engage une procédure ordinaire. <p><i>Pour la caractérisation des désordres, en procédure ordinaire ou procédure d'urgence, le maire (ou le président de l'EPCI) peut saisir le tribunal administratif pour que soit nommé un expert (facultatif) ou peut demander l'avis d'un expert de son choix.</i></p>