

PROCEDURE

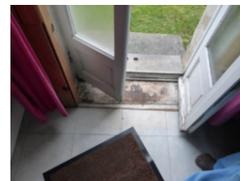
- **Un courrier** d'un plaignant ou d'une institution, doit être adressé au maire pour lui faire part des nuisances subies.
- **Une visite** sur place est alors menée par le maire ou un agent assermenté et ce en présence de l'occupant. Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ne nécessitent pas de technicité particulière.
- **Un compte-rendu** de visite est rédigé. Il doit faire apparaître la liste des infractions aux règles d'hygiène édictées par le RSD qui ont été constatées.

- Une lettre de mise en demeure est rédigée par le maire. Le responsable des infractions y est sommé de remédier à la situation dans un délai fixé par le maire et adapté à la circonstance.



S'il est constaté par le maire ou un agent assermenté que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- **Un procès verbal** de constatation d'infraction est rédigé par le maire ou un agent assermenté, et envoyé au procureur de la République.
- **Des poursuites pénales** pourront être engagées par le procureur de la République.



CONFORT/ENTRETIEN - NON DÉCENCE DU LOGEMENT

L'indignité et la non-décence ne doivent pas être confondues car les procédures de recours sont basées sur des textes différents.

Il existe plusieurs dispositifs réglementaires, présentés dans ce document, afin de résorber l'habitat indigne et il appartient, la plupart du temps, au Maire de les appliquer.

En outre, des procédures spécifiques à la décence des logements existent : Commission Départementale de Conciliation,

tribunal d'instance, interventions des organismes payeurs des prestations familiales (CAF, MSA).

La notion de décence est une notion de droit privé qui trouve son application dans les rapports locatifs (code civil – article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée « Tout logement loué doit être décent »).

Elle correspond à des caractéristiques minimales de surface, d'équipements, de confort et de sécurité.

Les critères de décence sont précisés par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 et ne concernent que les parties privatives.

La décence est une condition du versement des aides au logement.

POUR VOUS ACCOMPAGNER :

SECURITE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Cité administrative 23000 GUERET
0810 01 23 23
ddt-suhcd-bh@creuse.gouv.fr

SANTE
AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ
28 av. d'Auvergne 23000 GUERET
05 55 51 81 00
ars-dd23-sante-environnement@ars.sante.fr

CONFORT/ENTRETIEN
CAF DE LA CREUSE
Rue Marcel Brunet 23000 GUERET
05 55 51 52 09
action-sociale.cafgueret@caf.fr

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL
MSA DU LIMOUSIN
28 av. d'Auvergne 23000 GUERET
05 55 51 30 74

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CREUSE :
DIRECTION DES ACTIONS SOCIALES DE PROXIMITÉ
13 rue J. Ducouret 23000 GUERET
05 44 30 25 02
vbouteille-grenaud@creuse.fr

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA CREUSE :
CELLULE HABITAT
12 av. Pierre Leroux 23000 GUERET
05 87 80 90 30
habitat@creuse.fr

LE CAS PARTICULIER DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS : QUELS LEVIERS D'ACTION ?



Sur le département de la Creuse, beaucoup de 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 (péril imminent, danger ponctuel imminent pour la santé publique).

- Afin d'aider les propriétaires à sortir de ces situations, le maire peut utilement saisir un travailleur social pour accompagner le propriétaire dans ses démarches.

- En parallèle, la cellule Habitat du Conseil Départemental peut être saisie pour assurer, le cas échéant, un accompagnement financier dans la réalisation de travaux de réhabilitation du logement.

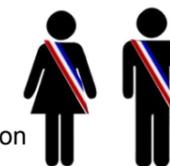
Réalisé par le Pôle de l'Habitat Indigne - Édition 2018

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

LE MAIRE, UN ACTEUR INCONTOURNABLE

SIX FONDAMENTAUX À RETENIR

- ① Le maire est toujours compétent, même dans un logement/propriété privée
- ② Le maire est l'autorité compétente et non le conseil municipal
- ③ Le maire conseille aux occupants de toujours privilégier une démarche amiable en première intention
- ④ Le maire rappelle aux locataires de ne jamais cesser de payer le loyer
- ⑤ Dès lors que les occupants bénéficient d'une allocation logement, le maire peut signaler la situation à l'organisme payeur (CAF, MSA).
- ⑥ Le maire peut prendre l'attache des services sociaux du département afin d'évaluer l'opportunité de la mise en place d'un accompagnement



L'habitat indigne est défini par la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi MOLLE) du 25 mars 2009 :

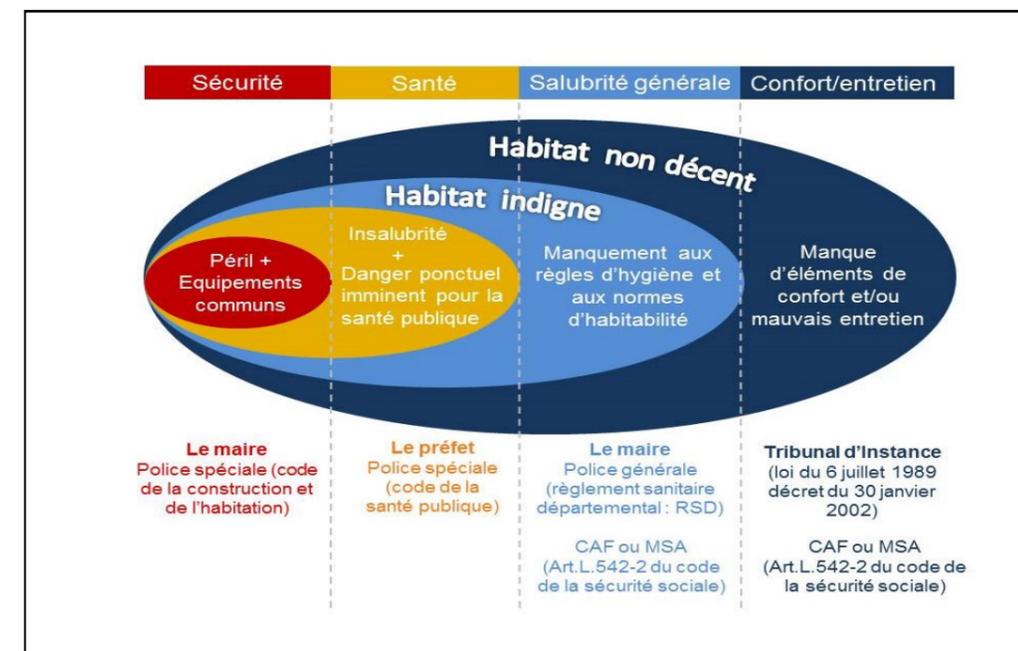
« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé »

En Creuse, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est évalué à 4827 logements soit 8,9% du parc privé (données 2013). Ces logements hébergent presque 7% de la population creusoise.

Les situations rencontrées sur cette thématique sont souvent complexes du fait de la multitude d'acteurs concernés (locataires, bailleurs, administration, services sociaux ...).

Depuis le 7 septembre 2015, un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) est en place sur le département. Il a pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. Il permet notamment de traiter les dossiers complexes nécessitant une action partenariale, de développer des actions de repérage de terrain et de développer des actions de communication et de formation sur les outils de la lutte contre l'habitat indigne.

Cette plaquette présente une synthèse des procédures de lutte contre les situations d'habitat indigne le plus souvent rencontrées par le Maire.



ELÉMENTS DE REPÉRAGE :

- Risque d'effondrement des plafonds, escaliers, planchers et/ou balcons
- Risque de chute de volets
- Risque de rupture d'un mur de soutènement
- Risque d'effondrement d'une cheminée
- Mauvais état des charpentes et toitures

A SAVOIR

L'arrêté de péril est une mesure spéciale qui concerne des ouvrages qui par leur ruine compromettent la sécurité des occupants et/ou des usagers du domaine public.

La procédure de péril ordinaire concerne :

- Les désordres portant atteinte à la solidité d'un édifice ou de certains de ses éléments intérieurs ou extérieurs.

- Ces désordres doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice ou d'un immeuble voisin ou dans toute construction telle que des éléments de voirie ou de réseaux...

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

PROCEDURE

- Le maire informe le propriétaire des faits constatés (avec compte-rendu de visite réalisé par un agent communal compétent ou un prestataire privé) et lui rappelle la réglementation. Le propriétaire dispose d'un délai minimum d'un mois pour faire ses observations. Il peut s'en suivre une phase d'échanges (pas de délai défini)
- **Si la phase d'échange n'aboutit pas et que le péril demeure, un arrêté de péril ordinaire** (non imminent) sera pris pour demander la réalisation des travaux.

Si le propriétaire n'intervient toujours pas, un arrêté de mise en demeure est pris par le maire. Le propriétaire y est sommé de remédier à la situation dans un délai qui ne peut être



En cas de danger imminent :

- **Le maire adresse une requête écrite** auprès du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un expert en même temps qu'une lettre d'avertissement au propriétaire.
- **Une enquête est réalisée** dans les 24 heures suivant sa désignation par l'expert.
- **Un arrêté municipal de péril imminent** est pris en suivant les conclusions de l'expert.
- **Si rien n'est fait, le maire doit intervenir d'office** aux frais du propriétaire.



REGLEMENTATION

Articles L.511 et suivants et R.511 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ELÉMENTS DE REPÉRAGE :

- Accumulation de désordres importants dans le logement mettant en danger la santé des occupants (humidité, infiltration, défaut de ventilation, ouvrants défectueux...)

PROCEDURE

Rôle du préfet

- **Evaluation du danger et de l'insalubrité** par le préfet (ARS) à la demande écrite du locataire ou du maire.
- **Constat de l'insalubrité** présenté au propriétaire.
- **Rapport de l'ARS adressé au préfet.**

- **Saisine du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST)** pour avis.

• **Intervention d'un arrêté préfectoral** mettant en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires à la sortie de l'état d'insalubrité dans un délai précis.

• **Contrôle de l'exécution des travaux prescrits**

Rôle du maire

- À défaut d'exécution des travaux prescrits : **réalisation d'office** (au nom de l'Etat) de ceux-ci après mise en demeure.
- **Recouvrement des frais** engagés auprès du propriétaire, comme en

matière de contributions directes.

- **La créance qui n'a pu être recouvrée par la commune est mise à la charge de l'Etat (Art. L.1331-29 du CSP).**



REGLEMENTATION

Art. L.1331-26 et suivants du Code de la Santé Publique

ELÉMENTS DE REPÉRAGE :

- Appareil à combustion défectueux
- Installation électrique présentant un risque d'électrocution
- Accumulation de déchets

PROCEDURE

Rôle du maire

- **Réception d'une plainte ou d'un signalement (écrit ou oral)** d'un administré ou d'un agent social...
- **Visite** sur place menée par le maire ou un agent assermenté de la commune et ce, en présence de l'occupant.

• **Rédaction d'un compte-rendu de visite** concernant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre.

• Transmission du rapport au préfet pour **saisine**.

Rôle du préfet

• **Intervention d'un arrêté préfectoral** prescrivant au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant) la mise en sécurité de l'installation concernée.

• **Notification** au responsable de l'infraction

• **Transmission au maire** pour contrôle de la bonne exécution des mesures

Rôle du maire

• **Contrôle** (au nom de l'Etat) **de l'exécution des mesures prescrites**

• À défaut d'exécution des travaux : **réalisation d'office des mesures** sans mise en demeure préalable.

• **Recouvrement des frais engagés** auprès du responsable des nuisances comme en matière de contributions directes.

REGLEMENTATION

Art. L.1311-4 du Code de la Santé Publique

A SAVOIR

La procédure ordinaire :

- vise les équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés.
- est spécifique, elle se distingue de celle du péril.
- s'applique en cas de menace grave ne présentant pas de caractère d'urgence.

En cas de danger imminent, la procédure ordinaire sera précédée par une procédure d'urgence

ELÉMENTS DE REPÉRAGE :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations de ventilation mécanique contrôlée
- les installations et appareils d'éclairage
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et froide,
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif
- les installations, canalisations et réseaux divers
- les systèmes de sécurité contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs

PROCEDURE

- **Une lettre d'information** est adressée au(x) propriétaire(s) qui dispose alors d'un délai de 1 mois pour présenter ses observations.
- Si les désordres persistent, **un arrêté municipal est pris** ordonnant les travaux de remise en état.

• A l'issue du délai, si les désordres persistent, après un arrêté de mise en demeure, **le maire peut intervenir d'office** aux frais du propriétaire.

• **En cas de danger imminent**, la désignation d'un expert se fait selon les mêmes modalités que lors d'un péril imminent.

REGLEMENTATION

Articles L.129-1 à 7 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Articles R 129-1 à 11 du Code de la Construction et de l'Habitation

ELÉMENTS DE REPÉRAGE :

- Présence de nuisibles
- Présence excessive d'animaux domestiques
- Présence d'humidité
- Défaut de ventilation
- ...

REGLEMENTATION

Article L.1421-4 du Code de la Santé Publique :

Les contrôles administratifs et techniques des règles d'hygiène relèvent de la compétence du maire pour les règles fixées en application du titre Ier du Livre III du CSP pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Articles 21 à 61 - Titre II du Règlement Sanitaire Départemental

Le Titre II du RSD (art 21 à 61) définit les règles minimales d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

Articles L.2212-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales

A SAVOIR

Les règles d'hygiène sont fixées par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) pris en application du Code de la Santé Publique.