2022

Guide de L'Habitat dégradé

à l'usage des Maires et des Présidents d'EPCI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET
DU TARN

Sommaire

Une boite à outils dématérialisée

La boite à outils du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Tarn (PDLHI81) existe maintenant depuis plusieurs années.

Cette dernière version, mise à jour suite à la parution de l'ordonnance de septembre 2020 et des décrets ad hoc sur la simplification des polices de l'habitat indigne, est disponible sous format dématérialisé.

Cette boite à outils contient le présent guide PDF ainsi que les modèles des documents (lettres, arrêtés…) à utiliser dans le cadre des différentes procédures.

La numérotation des fichiers Word reprend celle figurant sur les schémas de procédures illustrant ce guide.

L'ensemble de ces modèles de documents est personnalisable.

Elle pourra vous être transmise par mail après simple demande au PDLHI81 dont l'adresse est : ddt-pdlhi@tarn.gouv.fr

Des questions ?
Qui peut vous répondre ?

Ce guide a pour but d'être simple, pratique et de répondre au plus grand nombre de questions que vous serez amené à vous poser lorsque vous serez confronté à une situation d'habitat indigne.
Toutefois, certaines situations peuvent être complexes à différents points de vue.
Parce que vous rencontrez une de ces situations complexes, ou tout simplement parce que vous voulez vous assurer que la procédure que vous mettez en œuvre est correcte, n'hésitez pas à contacter les membres du PDLHI :
- le service habitat de votre EPCI (le référent habitat indigne de votre territoire)
- le secrétariat du PDLHI à la DDT (tél : 05 81 27 50 49 ou mail : ddt-pdlhi@tarn.gouv.fr)
- l'ADIL (tél : 05 63 48 73 80)

Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été mis en place en Mars 2012 . Ses membres mettent en œuvre de manière coordonnée la lutte contre l'habitat indigne et informent l'ensemble des partenaires concernés.

Cette instance regroupe les partenaires suivants :

- Préfecture
- Département du Tarn
- Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet
- Communauté d'Agglomération Gaillac – Graulhet
- Communauté de Communes du Carmausin-Ségala
- Communauté de Communes Tarn Agout
- Communauté de Communes Centre Tarn
- Communauté de Communes Val 81
- Communauté de Communes Monts d'Alban et Villefranchois
- Communauté de Communes Sor et Agout
- Communauté de Communes des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc
- Ville d'Albi
- Ville de Castres
- Agence Régionale de Santé
- DDT
- DDFiP
- DDETSPP
- ADIL 81
- CAF 81
- MSA
- Association des Maires du Tarn
- SOLIHA Tarn
- OPH de Castres Mazamet
- Tarn Habitat
- 3F Immobilière Midi-Pyrénées
- Maisons Claires
- Midi Habitat
- ADMR

Définition de l'habitat indigne

Notion d'abord **politique, l'habitat indigne** est une notion aujourd'hui **juridique**, définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson » introduit par l'article 84 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (dite loi MLLE) du 25 mars 2009 et publiée au JO du 27/03/2009

« 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. »

Sont notamment visés les logements insalubres, les logements menaçant ruine, les logements présentant un risque d'exposition au plomb…

Avant propos

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu majeur de l'action publique dans le département du Tarn.

Elle s'inscrit dans le cadre d'une politique nationale et constitue une priorité pour les services de l'État.

Un partenariat actif de l'ensemble des acteurs concernés permet d'agir concrètement et efficacement pour résoudre les situations difficiles qui se présentent. Dans le Tarn, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est évalué à 13 150 logements (1) occupés par plus de 26 650 personnes. Or, les situations d'habitat dégradé sont souvent complexes, car elles comportent plusieurs dimensions (technique, sociale, humaine et juridique) et mettent en scène de nombreux acteurs (locataires, bailleurs, services sociaux, administrations, associations…) dont les domaines d'intervention respectifs ne sont pas toujours clairement identifiés.

Pourtant, des dispositifs réglementaires et incitatifs existent pour lutter contre la dégradation des logements, et il appartient le plus souvent au maire de les mettre en application. En effet, la plupart des plaintes et signalements concernant des logements dégradés relèvent du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) dont la mise en œuvre incombe aux maires.

Suite à l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et son décret d'application, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a estimé utile d'actualiser le précédent « guide de l'habitat dégradé à usage des maires ».

Les maires trouveront donc dans le présent guide les principales procédures applicables en matière d'habitat dégradé, le détail des pouvoirs et responsabilités de chacun, ainsi que les modèles des différents documents requis pour chaque situation.

Ces procédures sont classées selon qu'elles relèvent de la pleine responsabilité des maires (Fiches 01 à 03) ou qu'elles les impliquent sans pour autant relever de leur autorité. Elles sont assorties d'éléments informatifs (rubrique En savoir plus…) en lien avec les différentes procédures.

Nous espérons que ce guide permettra d'appréhender plus clairement et facilement le rôle des responsables publics en matière de salubrité et de sécurité d'habitation, et qu'il accompagnera les acteurs utilement dans la mise en œuvre de la procédure adéquate.

(1) chiffres Filocom

6 fondamentaux à retenir impérativement

- **Le maire peut choisir de privilégier, dans un premier temps, une démarche amiable avec le propriétaire,**
- **Le maire rappelle aux locataires de ne jamais cesser de payer le loyer,**
- **Le maire est toujours compétent, même dans un logement/propriété privée,**
- **Le maire est l'autorité compétente et non le conseil municipal,**
- **En cas de refus de la part de l'occupant de laisser entrer les services municipaux (ou entrepreneurs mandatés) dans son logement, le maire saisit le Tribunal Judiciaire. Son interlocuteur est le Procureur, magistrat référent habitat indigne.**

• Certaines polices spéciales ont prévu la protection des occupnats. On entend par « occupant » le locataire, la personne hébergée à titre gratuit. <pour les propriétaires occupants, il n'y a pas de protection spécifique.

Préambule

- L'insalubrité concerne les logements ou les immeubles qui constituent un danger pour la santé des occupants ou des voisins. Que les occupants soient propriétaires, locataires, occupants à titre gratuit, qu'il s'agisse d'un logement social ou du parc privé
- Les manquements à la salubrité correspondent aux logements pour lesquels des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ont été relevées.
- Le décret du 30 janvier 2002 a défini les caractéristiques du logement décent. Le propriétaire doit remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
- Le Maire doit conduire la procédure sans préjuger ou rechercher la responsabilité des parties (locataires/propriétaires bailleurs). Seul le tribunal est compétent en la matière. Avant l'introduction de toute procédure, l'une ou l'autre des parties peut s'adresser au conciliateur de justice territorialement compétent ou à la commission départementale de conciliation.

Partie 1

Situations relevant de la compétence du maire ou du président d'un EPCI compétent

Partie 1 - Situations relevant de la compétence du maire ou du président d'un EPCI compétent

01 / Manquement à la salubrité générale des habitations

À savoir…

Les règles d'hygiène sont fixées dans chaque département par le **Règlement Sanitaire Départemental** (RSD) pris par arrêté préfectoral en application du **Code de la Santé Publique (CSP).**
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.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire et non le conseil municipal

Les pouvoirs de police du maire l'autorisent à mettre en demeure le propriétaire et/ou le locataire, chacun en ce qui le concerne (en cas de doute sur les responsabilités locataire/propriétaire, consultez l'ADIL 81).

Pouvoir de police générale, non transférable.

Éléments de repérage

Les désordres les plus fréquemment rencontrés et relevant du RSD sont :

Eau

- Mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées
- Infiltrations (toiture, gouttières …)
- Présence d'humidité

Entretien

- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence de nuisibles (rats, cafards…)
- Présence excessive d'animaux domestiques

Habitat

- Défaut de ventilation / présence de moisissures
- Menuiseries délabrées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (installations de chauffage, production d'eau chaude…)
- Installation électrique vétuste et dangereuse

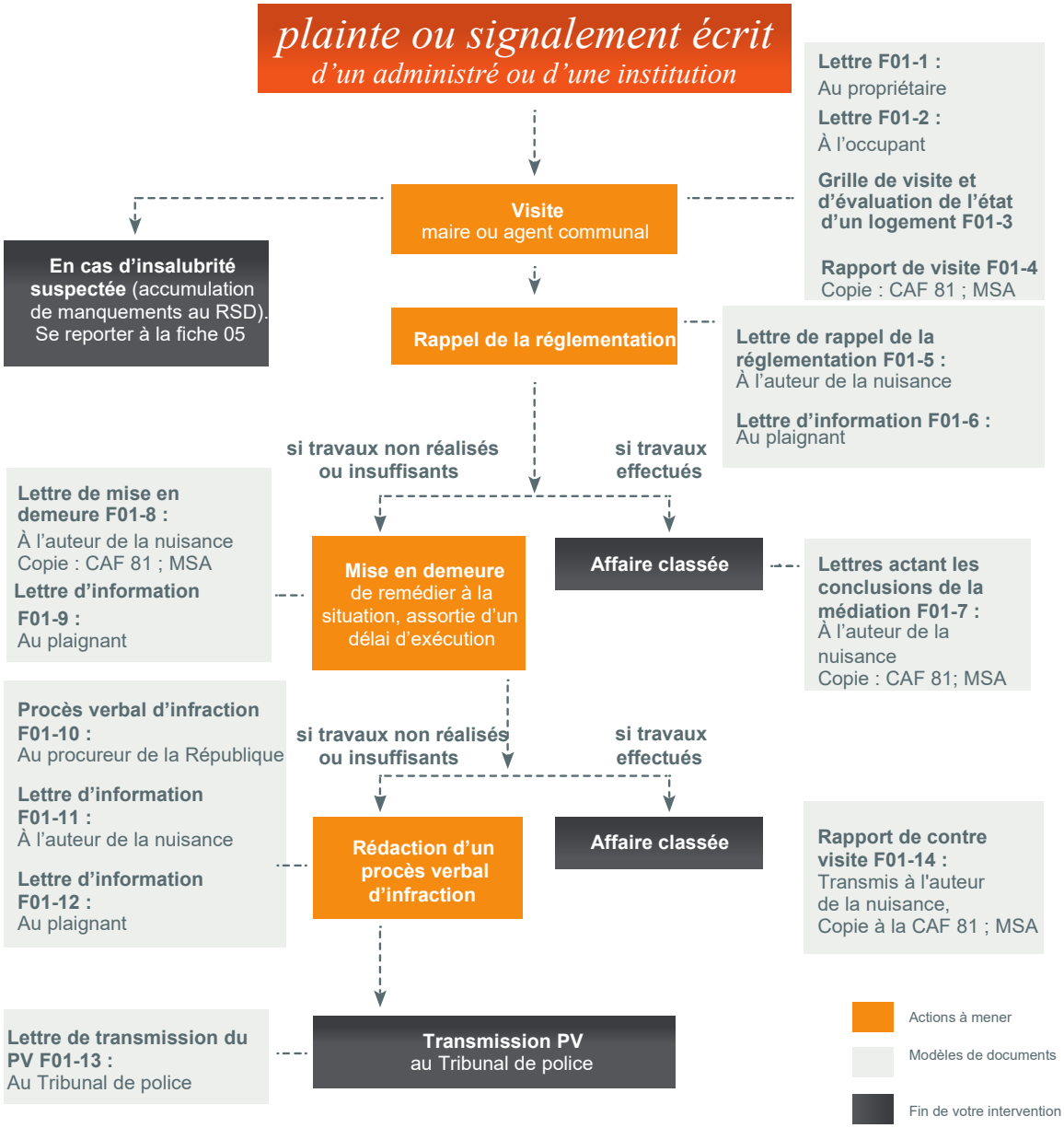
Procédure

- **Un courrier** ou une réclamation 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 son représentant en présence de l'occupant. Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ne nécessitent pas de technicité particulière. Pour vous aider dans cette démarche, reportez-vous aux grille de visite (p.12 et annexes).
- **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. Les critères de non-décence n'ont pas à être mentionnés.
- **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 son représentant, 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 communal assermenté, et envoyé au Tribunal de Police.
- **La conservation, de l'allocation logement,** versée directement au propriétaire bailleur, peut être décidée par la CAF dans l'attente de la mise en bon ordre des désordres constatés (cf fiche sur la non décence)
- **Des amendes de police** pourront être appliquées par le procureur de la République.

schéma de la procédure



Sanctions pénales

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3ème classe allant jusqu'à 450 € d'amende par infraction relevée (en application de l'art. 131-13 du Code Pénal).

Bases réglementaires :

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
Il édicte les règles concernant les locaux d'habitation et assimilés.

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

Ces articles ne prévoient pas :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'effet sur les baux en cours

01 / Grille d'évaluation d'un logement

La grille de visite et d'évaluation d'un logement, synthétique, ci-après vous aidera à répertorier les thématiques en infraction au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Son remplissage ne nécessite pas de technicité particulière et ne constitue pas une expertise approfondie du logement.

Cette grille reprend la liste des anomalies les plus fréquemment rencontrées et indique les articles concernés du RSD qui pourront être repris dans les différents courriers.

Dans les fichiers word et en annexe de ce document, vous trouverez également une grille (F01-3) listant de manière exhaustive l'ensemble des désordres que l'on peut rencontrer dans un logement, relatifs au décret décence et au RSD (extrait du RSD : fiche 01-0).

Attention

Certains désordres sont dus à des manquements de la part du locataire (exemples : fuite d'un robinet du fait d'un joint non remplacé, fuite d'une chasse d'eau, prise arrachée, présence de cafards du fait d'un entretien insuffisant…).

En cas de doute, **n'hésitez pas à vous rapprocher de l'ADIL 81** afin de vous informer sur les droits et obligations des locataires et propriétaires bailleurs.
Le décret n°87/712 du 26 août 1987 définit la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives.

F 01-3 / Grille de visite et d'évaluation de l'état d'un logement

Contexte : *manquement à la salubrité générale des habitations*
Utilisateur : *maire ou agent communal*

État du bâti

Anomalies	gros œuvre non entretenu	RSD art. 32	☐
	infiltration d'eau (toiture, fenêtres…)	RSD art. 33	☐

Entretien et utilisation du logement (par l'occupant)

Anomalies	état de propreté insuffisant, accumulation de détritus, déjections, objets divers	RSD art. 23-1	☐
	dégradation importante des parois, revêtements	RSD art. 23-1	☐
	humidité favorisée par la production **excessive** de vapeur d'eau	RSD art. 23-1	☐
	aération insuffisante	RSD art. 23-1	☐
	grilles d'aération obturées, non entretenues	RSD art. 23-1	☐
	animaux portant atteinte à la salubrité par leur nombre ou leur état de santé	RSD art. 26	☐

Habitabilité

Anomalies	les caves, sous sol ou combles habités	RSD art. 27-1	☐
	présence de pièces principales (chambres, séjour) sans ouverture sur l'extérieur	RSD art. 40-1 /27-1/23-1	☐
	éclairement naturel des pièces principales insuffisant	RSD art. 40-2 /27-2	☐
	absence de pièces principales supérieures ou égales à 9m² dans le logement	RSD art. 40-3	☐
	présence de pièces principales inférieures à 7m²	RSD art. 40-3	☐
	hauteur sous plafond inférieure à 2,20m	RSD art. 40-4	☐

Assainissement / eaux pluviales

Anomalies	évacuation des eaux usées occasionnant des nuisances	RSD art. 29-2 /40/ 42	☐
	ouvrages d'évacuation des eaux pluviales en mauvais état, non entretenus	RSD art. 29-1	☐
	rejets illicites dans les eaux pluviales	RSD art. 42 / 29-1	☐

Divers

Anomalies	présence de rongeurs, insectes, autres	RSD art. 23	☐

Humidité

Anomalies	présence excessive de moisissures sur les parois	RSD art. 33	☐
	infiltration d'eau de pluie (toiture, fenêtre, fissures..)	RSD art. 33	☐
	remontée d'eau tellurique dans les murs	RSD art. 27-2 / 33	☐
	locaux souillés suite à des inondations ou des infiltrations	RSD art. 35	☐

Équipement des locaux

Anomalies	absence d'alimentation en eau potable par le réseau public	RSD art. 40	☐
	installation de chauffage insuffisant	RSD art. 40	☐
	absence ou insuffisance de ventilation dans les pièces de service : ☐ Cuisine ☐ Salle de bains ☐ WC	RSD art. 40-1	☐
	communication directe du cabinet d'aisance avec la cuisine ou la pièce où sont pris les repas	RSD art. 45	☐
	cabinet d'aisance: dispositif de désagrégation des matières fécales non conforme	RSD art. 47	☐
	installation électrique vétuste et dangereuse, à modifier	RSD art. 51	☐

Appareils à combustion - Risque d'intoxication au CO (monoxyde de carbone) : (voir fiche 07)

Anomalies	ventilation du local absente ou insuffisante	RSD art. 53-4 (1)	☐
	appareil à combustion non entretenu	RSD art. 31-1/31-6 (2)	☐
	conduit de raccordement ou conduit d'évacuation des gaz viciés ☐ non-entretenu ☐ détérioré ☐ installé dangereusement	RSD art. 31-1/31-3/53-2 (3)	☐
	chauffe-eau non raccordé situé dans une salle d'eau, une chambre, un séjour	RSD art. 53-1 (4)	☐
	présence dans une même pièce d'une hotte et d'un conduit d'évacuation des gaz viciés en tirage naturel	RSD art. 53.8 (5)	☐

(1) : l'article 53-4 est modifié ou complété par les arrêtés du **23 février 2009 et du 2 août 1977** *modifié*
(2) : l'article 31-6 est modifié ou complété par l'arrêté du **23 février 2009** *et par le décret du* **9 juin 2009**
(3) : l'article53-2 est modifié ou complété par l'arrêté du **22 octobre 1969** *modifié relatif aux conduits de fumée*
(4) : l'article 53-1 est modifié ou complété par l'arrêté du 2 **août 1977** *modifié*
(5) : l'article 53-8 est modifié ou complété par l'arrêté du **23 février 2009**

02 / Accumulation de déchets

À savoir…

L'infraction concerne l'accumulation de déchets aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un logement, ainsi que dans les parties à usage commun dans un immeuble collectif.
Les dispositions prévues s'appliquent également pour les déchets abandonnés ou déposés de manière non conforme aux prescriptions légales et réglementaires applicables en matière de traitement des déchets, et créant des nuisances pour la santé ou l'environnement.

Autorité compétente

MAIRE

Le maire et non le conseil municipal

Le maire dispose d'un pouvoir de police spécial en matière de déchets

Cette situation est souvent associée à des troubles du comportement. Un accompagnement adapté peut permettre de faciliter la résolution du problème. L'information nécessite d'être partagée avec les services sociaux compétents.

Éléments de repérage

Accumulation de façon excessive de divers déchets abandonnés ou déposés :

Détritus

- Déchets ménagers
- Déchets alimentaires
- Déjections (humaines ou animales)

Objets hétéroclites

- Vaisselle
- Papier
- Journaux
- Linge

Produits domestiques

- Produits ménagers
- Produits d'entretien
- Peinture, colle et solvants

Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :
L'autorisation du juge (Tribunal Judiciaire), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, est alors nécessaire pour entrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures. Cette règle s'applique à toutes les procédures.

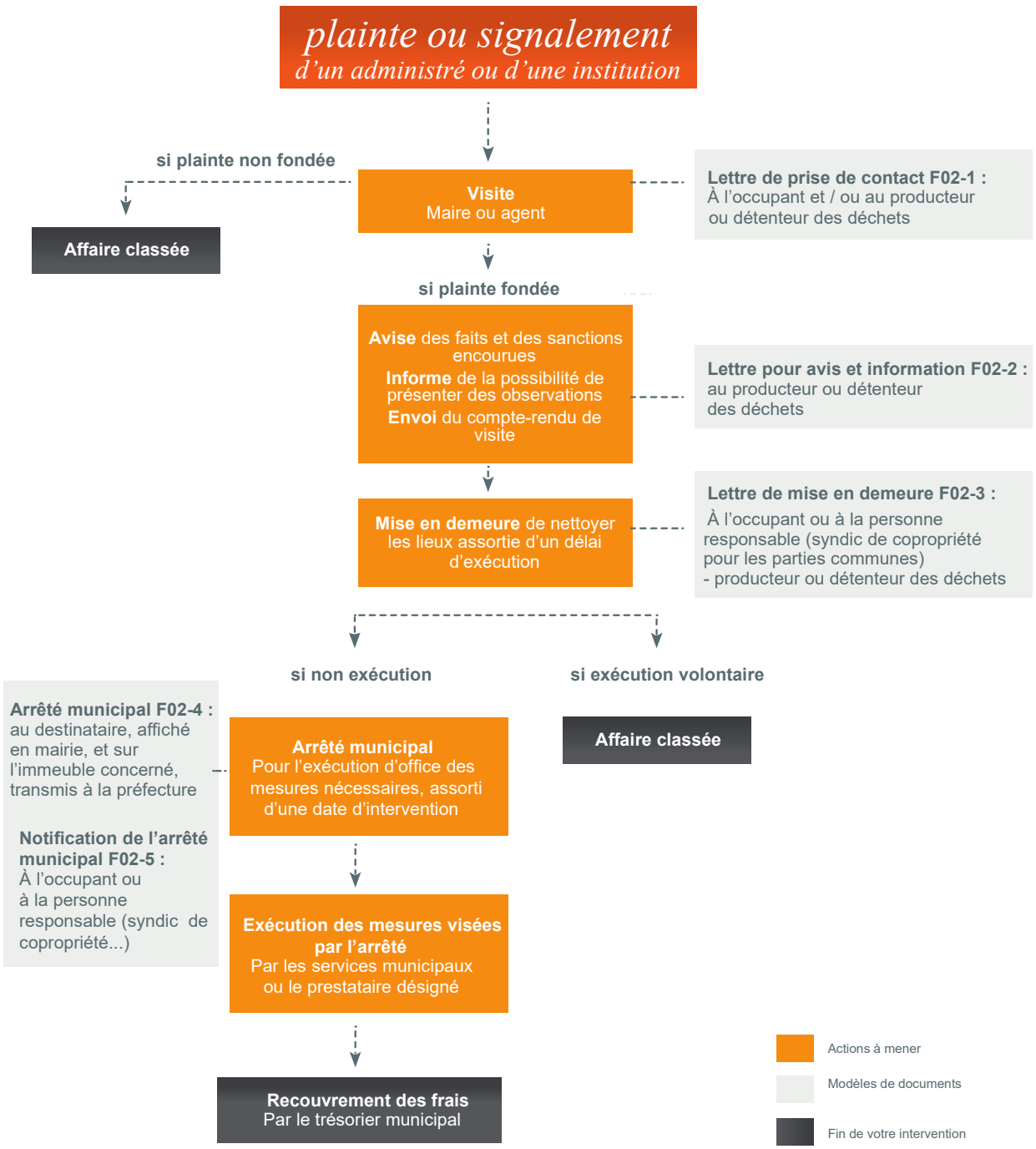
Procédure

- **Une visite** sur place est réalisée par le maire ou un agent, et ce avec l'accord de l'occupant ou de son représentant légal.
- **Un compte-rendu de visite** est établi concernant les faits constatés à l'intérieur ou à l'extérieur du logement ou de l'habitation, dans les parties à usage commun dans un immeuble collectif.
- **Une phase contradictoire** permet au contrevenant de présenter ses observations dans un délai de 10 jours
- **Une lettre de mise en demeure** est rédigée par le maire. Le responsable de l'infraction y est sommé de remédier à la situation dans un délai fixé par le maire et adapté à la circonstance. La lettre de mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procédera aux travaux d'office aux frais de la personne responsable, en indiquant un délai d'intervention.
- **Un constat** actant du non respect de la mise en demeure est rédigé par le maire ou un agent.

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

- **Un arrêté municipal** est pris décidant de l'exécution d'office des mesures nécessaires pour assurer le nettoyage des lieux et précisant la date de l'intervention en demandant aux personnes responsables, notamment à l'occupant, d'assurer l'accès aux locaux concernés. La date de l'intervention doit permettre l'information préalable, le cas échéant, de l'occupant.
- **L'arrêté** est notifié au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.
- **L'intervention** du prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté se fait conformément à ce dernier.
- **Le recouvrement** des frais engagés et correspondant aux mesures exécutées d'office est assuré par le trésorier municipal.

schéma de la procédure



Bases réglementaires :

Articles L.541-3 et L.541-2 du Code de l'Environnement

Ces articles définissent les conditions reconnues comme des nuisances (odeur, pollution, bruit…) en matière de déchets accumulés, abandonnés ou mal traités, et soulignent l'obligation pour le contrevenant d'y remédier.
La possibilité pour le maire de faire exécuter les travaux nécessaires d'office est également stipulée.

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recouvrer les fraix engagés

Ces articles ne prévoient pas :

- De recourir au privilège spécial immobilier
- D'effet sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

L'évolution de la réglementation au 1er janvier 2021

03 / Mise en sécurité

La police unique de la sécurité et de la salubrité remplace les polices du péril et des équipements communs.

À savoir…

L'ordonnance 2020-1144 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations a eu pour rôle notamment la mise en place :
- d'une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations
- une procédure commune pour l'ensemble des polices de LHI figurant dans un seul code, le CCH

Ainsi la procédure de mise en sécurité regroupe maintenant les procédures relatives aux immeubles menaçant ruine ainsi que les procédures relatives à la sécurité des équipements communs

Autorité compétente

MAIRE

Pdt d'EPCI

Le maire et non le conseil municipal
ou
le président de l'EPCI,en cas de transfert du pouvoir de police spéciale

Les pouvoirs de police confèrent toute autorité pour mettre en œuvre les mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment ou ouvrage menace ruine.

Les pouvoirs de police du maire ou du président de l'EPCI l'autorisent, en cas de carence du (des) propriétaire(s), à prescrire des mesures de sécurité sans que l'état de solidité ou de salubrité du bâtiment soit en cause

Au titre de ses pouvoirs de police, la responsabilité du maire (et de la commune), ou du président de l'EPCI (et de l'EPCI) pourrait être engagée pour faute en cas d'inaction, ou s'il ne mettait pas en œuvre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité.

Les évolutions des procédures

Pour toutes les polices du maire, la saisie du Tribunal Administratif pour l'obtention d'un expert est facultative.

Arrêté ordinaire
Ordonne les mesures permanentes permettant de restaurer la sécurité

La procédure ordinaire a pour but de faire supprimer durablement le danger
Exemple de travaux : démolition d'une ruine, réfection d'une toiture, mise en sécurité d'une installation électrique,...

Pouvant être précédé d'un
Arrêté d'urgence
Ordonne les mesures provisoires d'urgence

La procédure d'urgence a pour but de faire exécuter des mesures provisoires afin de réduire le risque dans l'attente de la suppression durable du danger.
Exemple de travaux : pose d'étaies sur une poutre instable, neutralisation de la voie publique au droit d'un risque d'effondrement, dépose d'une corniche instable,...

L'évolution de la réglementation au 1er janvier 2021

03 / Mise en sécurité

La police unique de la sécurité et de la salubrité remplace les polices du péril et des équipements communs.

Éléments de repérage

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

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

En cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien d'un ou plusieurs des éléments suivants :

Liste exhaustive

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes
- les installations de ventilation mécanique contrôlée
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes
- les 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
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité
- les 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)
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés
- les ascenseurs

Sanctions pénales pour le propriétaire :

D'après l'article L.511-6 du Code de la Construction et de l'Habitation

- **1 an de prison et 50 000 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits**
- **2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour sur-occupation manifeste des chambres ou locaux**
- **3 ans de prison et 100 000 € d'amende pour dégradation volontaire des locaux en vue d'en chasser les habitants ou non respect d'une interdiction d'habiter**

Bases réglementaires :

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

Ces articles permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Ces articles ont pour effet :

- De reporter les baux en cours et de protéger les locataires

Partie 1 - Situations relevant de la compétence du maire ou du président d'un EPCI compétent

Situation d'urgence

03A / Mise en sécurité d'urgence

À savoir…

L'arrêté de mise en sécurité est une mesure spéciale qui concerne :
- des ouvrages qui par leur ruine compromettent la sécurité des occupants et / ou des usagers du domaine public.
- des équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés

Relèvent de la procédure d'urgence, toutes les situations listés dans la fiche 3 faisant peser une **menace immédiate** sur la sécurité publique, et justifiant ainsi la prise de m**esures d'urgence provisoires.**

La procédure d'urgence peut intervenir **à tout moment dès lors qu'apparaît un danger urgent d'une extrême gravité, même si une procédure ordinaire est déjà engagée.**

Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure ordinaire (fiche 03 B) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.

ATTENTION,
la procédure d'urgence a pour objectif la mise en œuvre de mesures provisoires de confortement, de sécurisation des lieux, d'évacuation le cas échéant.
Les mesures pérennes de réparations ne pourront pas figurer dans un arrêté d'urgence, elles feront obligatoirement l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire.

Procédure

La situation d'urgence peut être qualifiée :
- par un agent communal ou intercommunal qualifié
- par un prestataire (architecte, bureau structure,…)
- par un expert nommé par le tribunal administratif (facultatif)

Si la situation d'urgence est confirmée :

• **Un arrêté** sera pris par l'autorité compétente. Cet arrêté ordonne des travaux provisoires nécessaires pour garantir la sécurité (étaiements, pose de tirants, remplacement de tuiles, périmètre de sécurité, neutralisation des ascenseurs,….) et le cas échéant, l'évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif.

Le maire ou le président de l'EPCI peut dans ce cas intervenir en substitution du(des) propriétaire(s) défaillant(s) puisque il y a obligation d'assurer le relogement décent des occupants.

L'arrêté **précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune ou l'EPCI procédera aux travaux d'office aux frais du propriétaire.**

• **L'arrêté** est adressé au(x) propriétaire(s) ou au syndic de copropriété, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis aux organismes payeurs de prestations familiales (CAF 81, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.

Si la situation d'urgence n'est pas confirmée :

• La procédure de mise en sécurité ordinaire est à mettre en oeuvre (fiche 03B).

Si les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger

• **Un arrêté de mainlevée de tout danger** est pris par le maire ou le président de l'EPCI actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à toute menace pour la sécurité.

Si les mesures prescrites par l'autorité compétente conjurent l'imminence du danger mais n'y mettent pas fin durablement

• La situation évolue alors en mise en sécurité ordinaire (fiche 03A).

Hébergement ou relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) et si le propriétaire bailleur n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, **le maire ou le président de l'EPCI compétent prend les dispositions nécessaires.**

Attention

En cas de refus des occupants, notamment propriétaires occupants, d'évacuer les lieux, l'autorité compétente (le maire ou le président de l'EPCI) peut demander au préfet le concours de la force publique.
Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales : CAF 81 et MSA

Travaux d'office

En cas d'inaction du ou des propriétaires à réaliser les mesures prescrites dans l'arrêté, le maire ou le président de l'EPCI compétent fait réaliser les travaux d'office (voir fiche Travaux d'office p 30.)

Partie 1 - Situations relevant de la compétence du maire ou du président d'un EPCI compétent

03B / Mise en sécurité ordinaire

À savoir…

L'arrêté de mise en sécurité est une mesure spéciale qui concerne :
- des ouvrages qui par leur ruine compromettent la sécurité des occupants et / ou des usagers du domaine public.
- des équipements communs dégradés des immeubles et copropriétés

La procédure de mise en sécurité concerne :

- Les désordres portant atteinte à la solidité d'un édifice ou de certains de ses éléments intérieurs ou extérieurs.
- Les désordres portant atteinte aux équipements communs (électricité, escaliers, ascenseurs...)
- Ces désordres doivent trouver leur origine dans une déficience des installations et/ou de l'édifice, d'un immeuble voisin ou dans toute construction telle que des éléments de voirie ou de réseaux…

Procédure

Le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de 3 mois suivant la demande d'un citoyen.

Après une visite réalisée sur place par le maire ou un agent ou un expert désigné par le tribunal administratif (facultatif mais possible, artcile L 511-0 du CCH) , suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation de danger :

- **Une lettre d'information reprenant les faits constatés** est adressée au(x) propriétaire(s) qui dispose alors d'un délai de 1 mois (2 mois pour les copropriétés représentées par un syndic) pour présenter ses observations ou réaliser les travaux (procédure contradictoire).

- **Une lettre d'information** est également envoyée à l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant.

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

- ***Un arrêté de mise en sécurité ordinaire (non urgent)*** sera pris pour demander la réalisation des travaux. Selon le danger, il peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. L'autorité compétente (maire ou président de l'EPCI) peut intervenir en substitution du propriétaire défaillant qui a obligation d'assurer le relogement décent des occupants. Il est précisé dans l'arrêté la possibilité de l'exécution d'office des mesures nécessaires aux frais du propriétaire du bâtiment concerné.
- **L'arrêté** est adressé au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis aux organismes payeurs de prestations familiales (CAF 81, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.
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 en indiquant la date de cette intervention.

S'il est de nouveau constaté par l'autorité compétente ou un prestataire de ce dernier que la personne responsable n'effectue pas les travaux nécessaires, ou les effectue de manière insuffisante :

- Une astreinte administrative par jour de retard peut être mise en œuvre par l'autorité compétente et recouvrée par le trésorier au profit du budget communal ou intercommunal

- Le maire ou le président de l'EPCI procède d'office à l'exécution des mesures prescrites dans l'arrêté. Il motive cette décision dans une lettre au destinataire de la mesure

- **L'intervention** du prestataire chargé d'exécuter les mesures visées par l'arrêté se fera conformément à ce dernier. L'autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire, sauf difficulté particulière pour entrer dans le logement.

- **Un arrêté de mainlevée** est pris par le maire ou le président de l'EPCI actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

- **Le recouvrement des frais engagés,** et correspondant aux mesures exécutées d'office, est assuré par le trésorier municipal .

En cas de danger imminent, la procédure de sécurité ordinaire sera précédée par une procédure d'urgence (voir fiche 03 A)

Travaux d'office

En cas d'inaction du ou des propriétaires à réaliser les mesures prescrites dans l'arrêté, le maire ou le président de l'EPCI compétent fait réaliser les travaux d'office (voir fiche Travaux d'office p 30.)

Hébergement ou relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) et si le propriétaire n'a
pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, **le maire**
ou le président de l'EPCI compétent prend les dispositions nécessaires.

Attention

*En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement, **l'autorisation du juge des libertés et de la détention est alors nécessaire pour pénétrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures.***
Cette règle s'applique à toutes les procédures.
*En cas de contestation de la part du ou des propriétaires, celui-ci peut saisir le **Tribunal Administratif.***
*Si la démolition de l'édifice a été prescrite, le maire ou le président de l'EPCI doit demander **une ordonnance au Juge des Référés.***

Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales : CAF 81 et MSA

Constatation d'un danger

Enquête et rapport

En cas de situation urgente d'une extrême gravité
Procédure d'urgence

Prise d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence

si travaux effectués

si travaux non réalisés ou insuffisants

Exécution d'office des mesures confortatives

Les mesures permettent de rétablir durablement la sécurité

OU

Les mesures doivent être complétés par des travaux pérennes pour rétablir la sécurité

En cas de situation de gravité importante
Procédure ordinaire

Optionnel : Désignation d'un expert par le TA

Procédure contradictoire

si travaux effectués

Affaire classée

si travaux non réalisés ou insuffisants

Prise d'un arrêté de sécurité ordinaire

si travaux effectués

si travaux non réalisés ou insuffisants

Possibilité de mise en place de l'astreinte administrative

ET

Exécution d'office des mesures de consolidation

Levée de tout danger (arrêté de main levée)

Recouvrement des frais par le trésorier municipal

Arrêté de mise en sécurité d'urgence (F 03A-1)
Au propriétaire de l'édifice,
Affiché en mairie,
Affiché sur l'immeuble concerné,
Transmis à la CAF 81, la MSA
et à la préfecture

Lettre d'information (F03B-1) au propriétaire de l'édifice

Lettre F03B-2
À l'architecte des Bâtiments de France si monument historique classé ou inscrit à moins de 500 m

Arrêté de mise en sécurité ordinaire F03-3
Au propriétaire de l'édifice,
Affiché en mairie,
Affiché sur l'immeuble concerné,
Transmis à la CAF 81, la MSA
et à la préfecture

Arrêté d'astreinte administrative F03B-4
Au propriétaire de l'édifice

Décision motivée au propriétaire F03B-5

Arrêté de mainlevée de tout danger (F03B-6)
Au propriétaire de l'édifice
Transmis à la CAF 81, la MSA
et à la préfecture

04 / Évènement extérieur (inondation, effondrement de berges,...)

À savoir…

Lorsque la mise en danger, au titre de la sécurité, est causée par un évènement naturel extérieur à l'immeuble, et que ce phénomène naturel est la cause exclusive de la ruine, le maire intervient au titre de sa police générale de la sécurité publique (CGCT : L.2212-2 et L.2212-4).
Ce pouvoir de police générale s'applique dans les situations d'éboulement, d'affaissement de sol, d'inondation ou d'incendie ayant leur origine dans des causes étrangères à la construction, et notamment les cas de catastrophes naturelles ou de catastrophes dues à des éléments qui ne peuvent engager la responsabilité des propriétaires.

La procédure de mise en sécurité ne peut être utilisée, du fait que les caractéristiques de l'habitat indigne ne sont pas présentes. Toutefois, en cas d'inaction ou de danger réel pour les occupants, un arrêté « sécurité – salubrité » pourrait à terme, être envisagé. Cependant, l'utilisation des polices de sécurité n'est pas appropriée dans un premier temps.

Cas particulier de la cause extérieur n'ayant pas le caractère d'accident naturel
La procédure de mise en sécurité s'applique lorsque la cause du désordre est extérieure à l'immeuble mais n'a pas le caractère d'accidents naturels. Dans de tels cas, la procédure du CCH s'applique, quitte pour le propriétaire qui en est l'objet de se retourner contre l'auteur des dommages pour se faire rembourser les frais.

Quels financements :

- *Le « Fonds Barnier »*

Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit fond Barnier, permet de soutenir des mesures de prévention et de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

Ce fonds peut être mobilisé par les collectivités territoriales, afin de garantir la préservation des vies humaines et de mettre en place des démarches de prévention des dommages : expropriation, cession amiable de biens immobiliers.

Ce fonds peut également intervenir pour le financement des « études, travaux ou équipements de prévention ou de protection des collectivités territoriales » (ETECT). Sont concernées les communes couvertes par un PPRN (plan de protection des risques naturels). Les études peuvent être financées à 50 % par le fond Barnier, tout comme les travaux de prévention ; les travaux de protection des personnes sont finançables à 50 % quand le PPRN est approuvé, et à 25 % quand il est prescrit.

- *Le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)*

Il est destiné à apporter une aide financière aux communes, aux établissements publics locaux compétents ou aux groupements d'intérêt public compétents, 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 ces locaux.

Bénéficiaires : communes, Établissements publics locaux (EPL), EPCI, Ccas.

Partie 2

Situations relevant de la compétence du Préfet, mais impliquant les Maires

Partie 2 - Situations relevant de la compétence du préfet, mais impliquant les maires

05 / Insalubrité avérée de l'habitat

L'insalubrité peut être qualifiée de remédiable ou irrémédiable.

Procédure longue
nécessitant plusieurs mois pour aboutir à la levée d'insalubrité.

Éléments de repérage

Ils sont identiques à ceux de la Fiche 01 (manquement à la salubrité générale des habitations) mais dans **des proportions de nature à créer un danger grave pour la santé des personnes**.

« Est insalubre tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacants ou non, qui constitue soit par lui-même soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger pour la santé ou la sécurité physique des personnes. »

Autorité compétente

PRÉFET

Le préfet

La loi ALUR prévoit la délégation des polices spéciales du préfet au président de l'EPCI. Les modalités pratiques seront détaillées dés qu'elles seront applicables.

Procédure

• Rôle du maire

- **Signaler** par écrit au préfet une éventuelle situation d'insalubrité.

• Rôle du préfet

- Évaluation **du danger** et de l'insalubrité par le préfet (ARS ou SCHS pour les communes d'Albi et de Castres) à la demande écrite du locataire, du maire ou de toute personne ayant connaissance de la situation.
- **Constat de l'insalubrité** présenté au propriétaire.
- **Rapport de l'ARS ou du SCHS adressé au préfet.**
- **Saisie du CODERST pour avis (facultatif).**
- **Prise 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 (environ 1 an). L'arrêté doit être transmis aux organismes payeurs des allocations logement (CAF 81 et MSA).
- À défaut d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral : **réalisation d'office de ceux-ci sans mise en demeure préalable**
- **Recouvrement des frais** engagés auprès du propriétaire, comme en matière d'impôt direct
- **Contrôle de l'exécution des travaux** prescrits par l'arrêté préfectoral.

Hébergement ou relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) et si le propriétaire bailleur n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants, ***le préfet ou le maire (s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements) prend les dispositions nécessaires.***

Références réglementaires

Articles L.1331-22 à L 1331-24 du Code de la Santé Publique.
Articles L 511-1 à 21 du code de la construction et de l'habitation

Ces articles permettent :

- De faire réaliser des travaux d'office
- De reloger ou faire héberger les occupants, notamment les loca
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De récupérer une astreinte financière

Ces articles ont pour effet :

- De suspendre les baux en cours

Ces articles stipulent :

Devront également être signalées par écrit au préfet les situations suivantes :

- Un logement dans une cave, un sous-sol ou des combles non aménagés
- Un logement sur-occupé du fait du loueur
- Un logement dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite
- Un logement dont la hauteur sous plafond est insuffisante ou possédant des pièces principales dépourvues d'ouvrant sur l'extérieur, sans éclairement suffisant ou de configuration exigüe

Partie 2 - Situations relevant de la compétence du préfet, mais impliquant les maires

Situation d'urgence

06 / Danger ponctuel imminent pour la santé publique

Les situations présentant un danger ponctuel imminent pour la santé publique doivent être signalées au préfet dans les plus brefs délais afin qu'il ordonne l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger, conformément à l'article L.1311-4 du CSP.

Éléments de repérage

- **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)
- **Pas d'alimentation en eau potable** (absence, coupure...)
- **Installation électrique dangereuse**

Autorité compétente

PRÉFET — **Le préfet -** pour la rédaction de l'arrêté préfectoral

MAIRE — **Le maire - au nom de l'État pour** l'exécution des mesures visées par l'arrêté en cas de carence du propriétaire.

Procédure

• 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 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. Un opérateur technique mandaté par le maire est compétent pour réaliser la partie technique du rapport, mais le rapport est signé par le maire.
- Transmission du rapport au préfet pour **saisine**.

• Rôle du préfet

- **Prise d'un arrêté préfectoral** prescrivant selon le cas au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant) la mise en sécurité de l'installation concernée.
- **Notification** au responsable de l'infraction (propriétaire ou occupant).
- **Transmission au maire** pour contrôle de la bonne exécution des mesures.

• Rôle du maire

- **Contrôle** (au nom de l'État) **de l'exécution des mesures** prescrites par l'arrêté préfectoral.
- 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.

Refus d'accès au logement de la part de l'occupant

L'autorisation du juge des libertés et de la détention saisi dans le cadre d'une procédure en référé, sera alors nécessaire.
Droit de visite entre 6h et 21h.

Références réglementaires

Articles L.1311-4 et suivants du Code de la Santé Publique

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. La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État.

Ces articles permettent :

- De faire réaliser des travaux d'office

Ces articles ne prévoient pas :

- D'effets sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants

Partie 3

En savoir plus…

En savoir plus

La non décence

Tout logement loué doit être décent : article 6 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989

La décence, définie par la loi SRU du 13/12/2000, s'appuie sur le décret d'application 2002-120 du 30/01/2002.

Il indique les principes relatifs aux caractéristiques de décence :

- *Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants.*
- *Le logement doit être pourvu des éléments d'équipement et de confort indispensables.*
- *Le logement doit présenter une surface et un volume minimum.*

Éléments de repérage

- Plusieurs fils électriques dénudés et / ou les prises et interrupteurs détériorés,
- Absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains,
- WC situé à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces, …
- Logement difficile à chauffer (cf fiche diagnotic)

Procédure

• Rôle du locataire

Il a la possibilité de mettre en cause la non décence de son logement (procédure de droit privé).

Après une démarche amiable et une mise en demeure du propriétaire bailleur pour demander la mise en conformité de son logement, le locataire peut saisir :

- la CDC (Commission Départementale de Conciliation) dont le secrétariat est assuré par la DDETSPP pour chercher un arrangement amiable entre les parties. (modèle de la lettre de saisine de la CDC sur le site www.adiltarn.org
- le juge des contentieux et de la protection, pour fixer la nature et le délai de réalisation des travaux incombant au bailleur.

• Rôle des organismes payeurs des prestations familiales

Le locataire doit, s'il bénéficie d'une allocation logement, signaler sa situation à la CAF 81 ou la MSA qui pourront :

1 • Faire réaliser une visite de diagnostic par un organisme habilité,

2 • Notifier le constat de non décence au bailleur, au locataire et demander au bailleur de réaliser la mise en conformité du logement,

3 • Consigner le versement de l'aide au logement (le versement de l'AL est suspendue pendant 18 mois et conservée par la CAF ou la MSA). Le locataire continue de payer le résiduel (loyer + charges – AL),

4 • Proposer aide et conseils au locataire,

5 • Si les travaux sont réalisés : constat de mise en conformité et AL conservée reversée au bailleur.
• Si les travaux ne sont pas réalisés : AL conservée est définitivement perdue pour le bailleur sans recours contre le locataire.

• Rôle du Maire

Il a la possibilité de saisir les organismes payeurs des prestations familiales s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent (Art. L.542-6 du CSS).

Seul le juge des contentieux et de la protection est compétent pour se prononcer sur l'indécence d'un logement.

Attention

De nombreuses situations de non décence relèvent également d'une non-conformité au Règlement Sanitaire Départemental (surface minimale du logement, absence d'ouverture dans les pièces principales, mauvaise évacuation des eaux usées, mauvaise ventilation des locaux…)

Dans ce cas la responsabilité de la procédure incombe au maire (cf. Fiche 01).

Aide au logement

L'Allocation Logement (AL) ne doit pas être versée pour un logement non décent (Code de la Sécurité Sociale art. 542-2).

Interlocuteurs conseils

Les propriétaires bailleurs ou les locataires peuvent se renseigner auprès de :

- **ADIL 81** - 3 bd Lacombe 81000 ALBI
- **CAF 81** – 16 rue du Dr Campmas 81000 ALBI
- **MSA** - 14 rue de Ciron 81000 ALBI
- **CDC** – DDETSPP – 18 av Maréchal Joffre 81000 ALBI

En savoir plus

Le dossier de diagnostic technique

Lors de la signature du bail et de son renouvellement, le bailleur doit fournir un ensemble de diagnostics. Ils sont regroupés au sein d'un ***dossier de diagnostic technique*** *qui est annexé au bail et transmis au locataire par voie dématérialisée (courrier électronique par exemple) sauf s'il s'y oppose.*

Le diagnostic de performance énergétique

Il renseigne sur la quantité d'énergie consommée par un bâtiment (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement) et sur le taux d'émission de gaz à effet de serre Il évalue sa performance énergétique.
Il doit être réalisé par un professionnel et est valable **10 ans**.

La durée de validité diffère pour les diagnostics réalisés avant le 01/07/2021 :

- DPE réalisés entre le 1/1/2013 et le 31/12/2017 = valides jusqu'au 31/12/2022 ;

- DPE réalisés entre le 1/1/2018 et le 30/6/2021 = valides jusqu'au 31/12/2024.

Les DPE réalisés avant le 1er juillet 2021, et dans la limite de leur validité actuelle (durée de validité de 10 ans) pourront encore être utilisés pour conclure des baux jusqu'au 31 décembre 2024.

le niveau de performance d'un logement décent devra être compris
- à compter du 1er janvier 2023, entre les classes A et F »
- à compter du 1er janvier 2028 : entre les classes A et E
- à compter du 1er janvier 2034 : entre les classes A et D

Le constat de risque d'exposition au plomb

Ce document ne concerne que les **logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949**.
Le constat de risque d'exposition au plomb indique la mesure de la concentration en plomb des revêtements du logement (peintures et tapisseries) et son état de conservation.
Si aucune trace de plomb n'est découverte, le **constat est définitif**.
Si la présence de plomb est reconnue, le constat de risque d'exposition au plomb doit dater de **moins de six ans** lors de la signature du bail.

L'état des risques et pollutions

Ce document, nécessaire dans tout le Tarn, mentionne les risques :
• naturels (inondation, séisme, avalanche, feux de forêt, crue torrentielle, cyclone, volcan…) ;
• miniers ;
• technologiques (présence d'une usine dangereuse) ;
• sismiques ;
• relatifs au niveau de potentiel radon ;
• liés à la pollution du terrain.
Ce diagnostic doit être daté de **moins de six mois** lors de la signature du bail.

L'état des installations intérieures de gaz et d'électricité

Si les installations intérieures de gaz et d'électricité du logement mis en location **ont plus de 15 ans**, le bailleur doit fournir l'état de ces installations.
Ces diagnostics sont valables six ans. Ce document peut être remplacé par une attestation de mise en conformité de l'installation datant de **moins de six ans.**

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes

Depuis le 1er juin 2020, si le logement est situé dans une zone de bruit définie par un Plan d'exposition au bruit (PEB), le bailleur doit fournir au locataire un document l'informant de cette situation.

En savoir plus

Les travaux d'office

Base réglementaire : Articles L511-11 et L511-16 du CCH

Faire réaliser d'office des travaux est une obligation légale dont la responsabilité incombe au maire, au président de l'EPCI ou au préfet, selon la procédure.

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution.

Elle agit aux frais du propriétaire, et peut prendre toute mesure nécessaire. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du Tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Le préfet peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la procédure d'urgence. Les frais liés à la substitution sont dans ce cas recouvrés au profit de la commune.

Procédures ordinaires

- ***Arrêté « sécurité salubrité »***
  Base réglementaire : *Art. L.511-2 1°du CCH*
- ***Arrêté « Sécurité des équipements communs »***
  Base réglementaire : *Art. L.511-2 2° du CCH*
- ***Arrêté d'insalubrité***
  Base réglementaire : *Art. L511-2 4° du CCH*

Procédure : *Arrêté municipal ou intercommunal sans mise en demeure préalable, saisine du tribunal judiciaire en cas de démolition*

Pourquoi réaliser des travaux d'office ?

- Améliorer durablement les conditions de vie des habitants,
- Faire cesser le sentiment d'impunité des « marchands de sommeil »,
- Offrir visibilité et crédibilité à l'action publique,
- Dissuader les propriétaires négligents, voire indélicats.
- Eviter d'engager la responsabilité du maire

Procédure d'urgence

Base réglementaire : Articles L511-19 et L511-20 du CCH

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation du président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Si les mesures ne sont pas exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente, à l'origine de l'arrêté, les fait exécuter d'office dans les mêmes conditions que celles prévues pour un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité « ordinaire ».

Maîtrise d'ouvrage

En tant que maître d'ouvrage pour la conduite des travaux, le maire, le président de l'EPCI ou le préfet doit appliquer la réglementation en matière de commande publique
Cependant, celui-ci prévoit désormais une dispense de mise en concurrence préalable (R.2122-2 du code de la commande publique) pour les situations d'urgence impérieuse.
Les travaux effectivement réalisés ne doivent pas différer de ceux prescrits par l'arrêté.
Le maire ou le président de l'EPCI peut se faire accompagner dans la maîtrise d'ouvrage par l'assistance de son choix.

Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement : **l'autorisation du juge des libertés et de la détention (tribunal judiciaire), saisi dans le cadre d'une procédure en référé,** est alors nécessaire pour pénétrer dans le logement, tant pour les besoins de l'enquête que pour exécuter d'office les mesures.
Cette règle s'applique à toutes les procédures.

Recouvrement et privilège spécial immobilier

Le maire, le président de l'EPCI ou le préfet recouvre la totalité de la dépense TTC engagée à 100% auprès du propriétaire, même s'il a perçu des aides de l'Anah.

Le recouvrement est effectué par le Trésor Public comme en matière de contributions directes. L'ordonnance de janvier 2007 prévoit des sûretés spécifiques pour certaines d'entre elles, notamment le recours au privilège spécial immobilier. Celui-ci permet de garantir la créance de la commune, de l'EPCI ou de l'État correspondant à tous les frais avancés : travaux, relogement ou hébergement. Il est donc important de faire inscrire ce privilège.

En cas de vente du bien mis en cause dans la procédure, le titulaire de la créance (le maire, le président de l'EPCI ou le préfet) peut s'opposer au versement du prix de la cession en faisant valoir son privilège et récupérer ainsi sa créance.
Sinon, le créancier engage très classiquement une procédure de saisie immobilière et fait jouer son privilège.

Aides financières

Les communes ou EPCI qui mettent en œuvre les travaux d'office peuvent bénéficier d'une subvention de l'Anah.

En savoir plus

Les aides en matière d'habitat indigne

ANAH

L'Agence Nationale de l'Habitat est un établissement public national à caractère administratif.
Elle favorise la réhabilitation des logements privés en aidant les propriétaires à réaliser des travaux.

Bénéficiaires

- Subventions aux propriétaires (occupants, bailleurs, syndicats de copropriétés) pour certains travaux
- Subventions aux communes pour travaux d'office
- Financements de l'ingénierie et de l'animation des dispositifs (OPAH, PIG...)
- Subventions aux collectivités dans le cas des opérations RHI et THIRORI

Conditions

- Obligation de conventionnement, pour les propriétaires bailleurs (PB)
- Les logements doivent être achevés depuis au moins 15 ans
- Après les travaux, le logement doit être occupé à titre de résidence principale par son propriétaire pendant 6 ans, ou par le locataire pendant minimum 9 ans (modulable par les délégataires des aides à la pierre)
- Les travaux doivent être effectués par des professionnels (fourniture et pose) (hors travaux d'urgence et démolition, non financés)
- Les travaux ne doivent pas être entrepris avant le dépôt du dossier
- Soumis à conditions de ressources pour les propriétaires occupants (PO)
- Dans la limite des budgets disponibles

Contacts

S'adresser à l'ADIL qui assure l'information sur les aides mobilisables, à la délégation locale de l'ANAH, ou consulter le site internet : www.anah.fr

FARU

Deux catégories d'opérations peuvent être financées par ce fonds

- Hébergement d'urgence ou relogement temporaire des locataires dans des situations de danger (péril, insalubrité, hôtels meublés), évacuation...
- Travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

Comment ?

- Financements en direction des collectivités
- Crédits gérés par le ministère de l'intérieur
- Harmonisation des taux de subvention (75% ou 100%)

Contacts

S'adresser au bureau de l'ANAH et de la Lutte contre l'Habitat Indigne de la DDT

Annexes

annexe

Lexique des sigles et abréviations

ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AL	Allocation Logement
ADM	Association des Maires
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de Santé
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAUE	Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CDC	Commission Départementale de Conciliation
CE	Code de l'Environnement
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CLAH	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CCP	Code de la commande publique
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CSP	Code de Santé Publique
CSS	Code de la Sécurité Sociale
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
FARU	Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence
LHI	Lutte contre l'Habitat Indigne
MLLE	Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi de)
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH RR	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale
OPAH RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
PO	Propriétaire Occupant
PB	Propriétaire Bailleur
PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG	Programme d'Intérêt Général
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
PV	Procès Verbal
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
THIRORI	Traitement de l'Habitat Indigne Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière
SOLIHA	Solidarité pour l'habitat
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
TJ	Tribunal Judiciaire
JCP	Juge des Contentieux et de la Protection

annexe

Les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne

ADIL 81 (Agence Départementale d'information sur le Logement) : 05 63 48 73 80
Pour l'information logement, lutte contre l'indécence et la prévention des expulsions locatives

ADM 81 (Association des Maires) : 05 63 60 16 30
Pour l'accompagnement juridique des élus dans les procédures

ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : 05 81 27 50 49
Pour le financement des opérations de réhabilitation et de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

ARS (Agence Régionale de Santé) **:** 05 63 49 24 24
Pour la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'insalubrité des logements

CAF (Caisse d'Allocations Familiales) : 0 820 25 81 10
Pour le versement de l'allocation logement, la gestion des impayés de loyer, la lutte contre l'indécence, l'amélioration de l'habitat

CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 63 60 16 70
Pour le conseil technique

Département du Tarn : 05 63 45 64 64
Pour le repérage et le signalement par les travailleurs sociaux

DDT (Direction Départementale des Territoires) : 05 81 27 50 49
Pour l'assistance montage et suivi des programmes d'amélioration de l'habitat et pour le financement des opérations État de lutte contre l'habitat indigne - Secrétariat du PLDHI

MSA (Mutualité Sociale Agricole) : 05 65 35 86 00
Pour le versement de l'allocation logement, la gestion des impayés, la lutte contre l'indécence, l'amélioration de l'habitat

SOLIHA (Solidarité pour l'habitat) : 05 63 48 10 80
Pour l'amélioration de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, le développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé, gestion locative adaptée et accompagnement social des personnes défavorisées vers un logement durable

PDLHI 81 (Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne) : 05 81 27 50 49
Pour toute information concernant la lutte contre l'habitat indigne (secrétariat assuré par la DDT)

SCHS d'Albi (Service Communal d'Hygiène et de Santé) : 05 63 76 05 96
Pour le repérage de l'insalubrité et la mise en œuvre des procédures sur la commune d'Albi

SCHS de Castres (Service Communal d'Hygiène et de Santé) : 05 63 71 59 58
Pour le repérage de l'insalubrité et la mise en œuvre des procédures sur la commune de Castres

TJ (Tribunal Judiciaire) : 05 63 49 49 99
Centre de médiation

JCP (Juge des contentieux et de la protection) : Albi - 05 63 54 20 24 / Castres - 05 63 51 93 00
Centre de médiation

annexe

Extrait du Code Général des Collectivités Territoriales

Article L2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 11

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :

1° Tout ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoiement, l'éclairage, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des édifices et monuments funéraires menaçant ruine, l'interdiction de rien exposer aux fenêtres ou autres parties des édifices qui puisse nuire par sa chute ou celle de rien jeter qui puisse endommager les passants ou causer des exhalaisons nuisibles ainsi que le soin de réprimer les dépôts, déversements, déjections, projections de toute matière ou objet de nature à nuire, en quelque manière que ce soit, à la sûreté ou à la commodité du passage ou à la propreté des voies susmentionnées ;

2° Le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, les troubles de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique ;

3° Le maintien du bon ordre dans les endroits où il se fait de grands rassemblements d'hommes, tels que les foires, marchés, réjouissances et cérémonies publiques, spectacles, jeux, cafés, églises et autres lieux publics ;

4° L'inspection sur la fidélité du débit des denrées qui se vendent au poids ou à la mesure et sur la salubrité des comestibles exposés en vue de la vente ;

5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ;

6° Le soin de prendre provisoirement les mesures nécessaires contre les personnes atteintes de troubles mentaux dont l'état pourrait compromettre la morale publique, la sécurité des personnes ou la conservation des propriétés ;
7° Le soin d'obvier ou de remédier aux événements fâcheux qui pourraient être occasionnés par la divagation des animaux malfaisants ou féroces.)

Article L2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Modifié par LOI n°2008-1350 du 19 décembre 2008 - art. 21

Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

PDLHi

PÔLE DEPARTEMENTAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DU TARN

05 81 27 50 49

Ce guide a été adapté par les partenaires du PDLHI du Tarn à partir d'un document original élaboré par l'instance partenariale de lutte contre l'habitat indigne de la Haute-Vienne.