

2009

# *Habitat dégradé*

*guide à l'usage des  
Maires*

## Instance départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne

### L'instance départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

a été créée en juin 2006, conformément aux préconisations du PDALPD.

Elle a pour fonction de permettre la mutualisation des moyens dont dispose chacun de ses membres en matière de lutte contre la dégradation des logements en Haute-Vienne.

Cette instance regroupe les partenaires suivants :

- DDE,
- Conseil Général,
- SCHS de la mairie de Limoges,
- DDASS,
- Parquet,
- ADIL,
- Préfecture,
- MSA,
- CAF.

Elle permet d'aborder la politique locale de l'habitat et d'examiner collégalement les dossiers complexes.

## 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 83 de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (dite MOLLE, promulguée le 25 mars 2009 et publiée au JO du 27/03/09)

*«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.»*

# Avant propos



En Haute-Vienne, le nombre de logements potentiellement indignes du parc privé est évalué à 14 445 logements<sup>(1)</sup>.

Les situations d'habitat dégradé sont souvent complexes car elles comportent plusieurs dimensions (techniques, sociales et juridiques) 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 quasi totalité des plaintes adressées à la DDASS relèvent du Règlement Sanitaire Départemental dont la compétence incombe aux maires.

**Dans ce contexte, l'instance départementale de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) (voir ci-contre) a souhaité mettre à la disposition des maires ce guide d'intervention et d'information.** Ce document a été élaboré avec le concours de l'association des maires et élus de la Haute-Vienne.

**Vous y trouverez les principales procédures applicables en matière d'habitat dégradé, le détail de vos pouvoirs et responsabilités, ainsi que les modèles des différents documents requis pour chaque situation (à l'aide du CDrom ci-joint).**

Ces procédures sont classées selon qu'elles relèvent de **votre pleine responsabilité** (Fiches 01 à 06) ou qu'elles **vous impliquent** sans pour autant relever de votre autorité (Fiches 07 et 08). Elles sont assorties **d'éléments informatifs** (rubrique En savoir plus...) en lien avec les différentes procédures.

Nous espérons que ce guide vous permettra d'appréhender clairement et facilement votre rôle en matière de salubrité et de sécurité des habitations, et qu'il vous accompagnera utilement dans la mise en œuvre de la procédure adéquate.

<sup>(1)</sup> chiffres Filocom 2005



Retrouvez également sur le site [www.habitatindigne.logement.gouv.fr](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr) (rubrique « les ouvrages » puis sélectionnez « [Vademecum](#) ») toutes les informations juridiques et pratiques concernant les différentes procédures présentées dans ce guide. Une veille réglementaire est assurée sur ce site.

## 5 fondamentaux à retenir impérativement

- Le maire conseille aux occupants de toujours privilégier **une démarche amiable** en première intention,
- 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 de Grande Instance** en référé.

# sommaire

## ● *Partie 1 : Situations relevant de la compétence du maire* page 7

*Fiche 01* : Manquements à la salubrité générale des habitations

*Fiche 02* : Accumulation de déchets

*Fiche 03* : Péril ordinaire

*Fiche 04* : Péril imminent

**Situation d'urgence**

*Fiche 05* : Sécurité des équipements communs : procédure ordinaire

*Fiche 06* : Sécurité des équipements communs : procédure d'urgence

**Situation d'urgence**

## ● *Partie 2 : Situations relevant de la compétence du préfet, mais impliquant les maires* page 22

*Fiche 07* : Insalubrité avérée de l'habitat

*Fiche 08* : Danger ponctuel imminent

pour la santé publique

**Situation d'urgence**

## ● *Partie 3 : En savoir plus...* page 25

La non décence

Les travaux d'office (et le privilège spécial immobilier)

Les aides en matière d'habitat indigne (aides Anah...)

## ● *Annexes* page 29

Lexique des sigles et abréviations

CDrom contenant le pdf interactif de la plaquette

ainsi que les différents modèles de documents

utilisés dans les procédures (lettres, arrêtés...)



# *partie 1*

---

*Situations relevant  
de la compétence  
du maire*

# 01

## Fiche

# 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](#)).

## 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

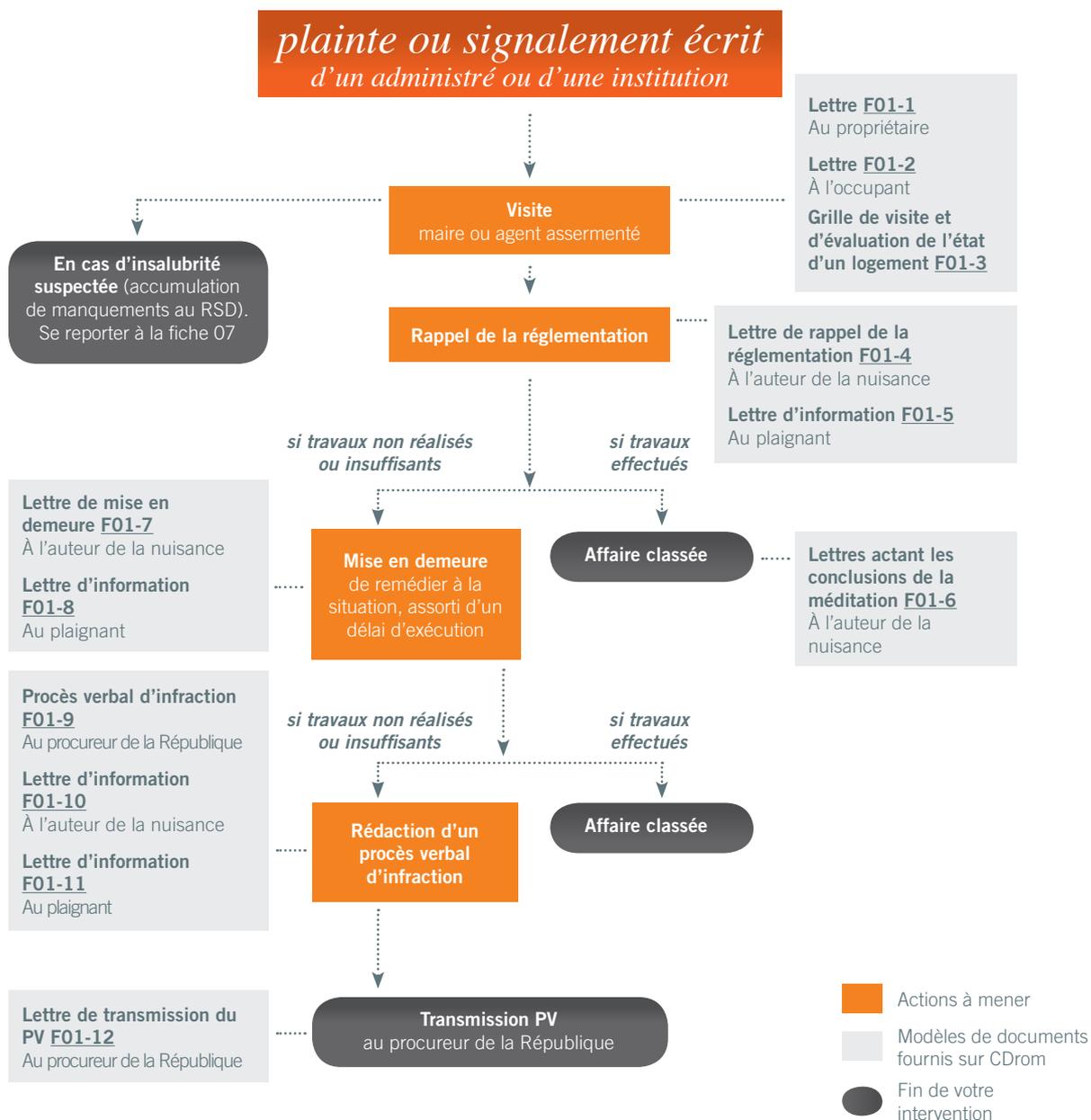
- Mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation
- Présence de nuisibles (rats, cafards...)
- Présence excessive d'animaux domestiques

### Habitat

- Défaut de ventilation/présence de moisissure
- Menuiseries délabrées
- Installation et entretien défectueux des appareils à combustion (installations de chauffage, production d'eau chaude...)

## Procédure

- **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. Pour vous aider dans cette démarche, reportez-vous à la grille de visite p.11 (également disponible sur le CDrom).
  - **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.



## Sanctions pénales :

Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 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 de bonne foi
- D'effet sur les baux en cours

# 01

## Fiche

### 01 / Manquement à la salubrité générale des habitations

*Cette grille de visite et d'évaluation d'un logement 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.*

#### 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 à vous rapprocher de l'ADIL** (28 av. Libération 87000 LIMOGES - 05 55 10 89 89) afin d'établir clairement le partage des responsabilités entre locataire et propriétaire.

# 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 assermenté

## 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 débris, déjections, objets divers	RSD art. 23-1	
	dégradation importante des parois, revêtements	RSD art. 23-1	
	humidité favorisée par la production <b>excessive</b> 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	
	éclairage naturel des pièces principales insuffisant	RSD art. 40-2 /27-2	
	absence de pièces principales supérieures ou égales à 9m <sup>2</sup> dans le logement	RSD art. 40-3	
	présence de pièces principales inférieures à 7m <sup>2</sup>	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 : <input type="checkbox"/> Cuisine <input type="checkbox"/> Salle de bains <input type="checkbox"/> 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 <sup>(1)</sup>	
	appareil à combustion non entretenu	RSD art. 31-1/31-6 <sup>(2)</sup>	
	conduit de raccordement ou conduit d'évacuation des gaz viciés <input type="checkbox"/> non-entretenu <input type="checkbox"/> détérioré <input type="checkbox"/> installé dangereusement	RSD art. 31-1/31-3/53-2 <sup>(3)</sup>	
	chauffe-eau non raccordé situé dans une salle d'eau, une chambre, un séjour	RSD art. 53-1 <sup>(4)</sup>	
	présence dans une même pièce d'une hotte et d'un conduit d'évacuation des gaz viciés en tirage naturel	RSD art. 53.8 <sup>(5)</sup>	

(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'article 53-2 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

## Fiche

## 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



**Le maire** et non le conseil municipal

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

MAIRE



**Cette situation est souvent associée à des difficultés sociales et psychologiques. Aussi il faut envisager un accompagnement adapté pour ces personnes (un référent peut être joint au service social du Centre Hospitalier Esquirol de Limoges)**

## 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



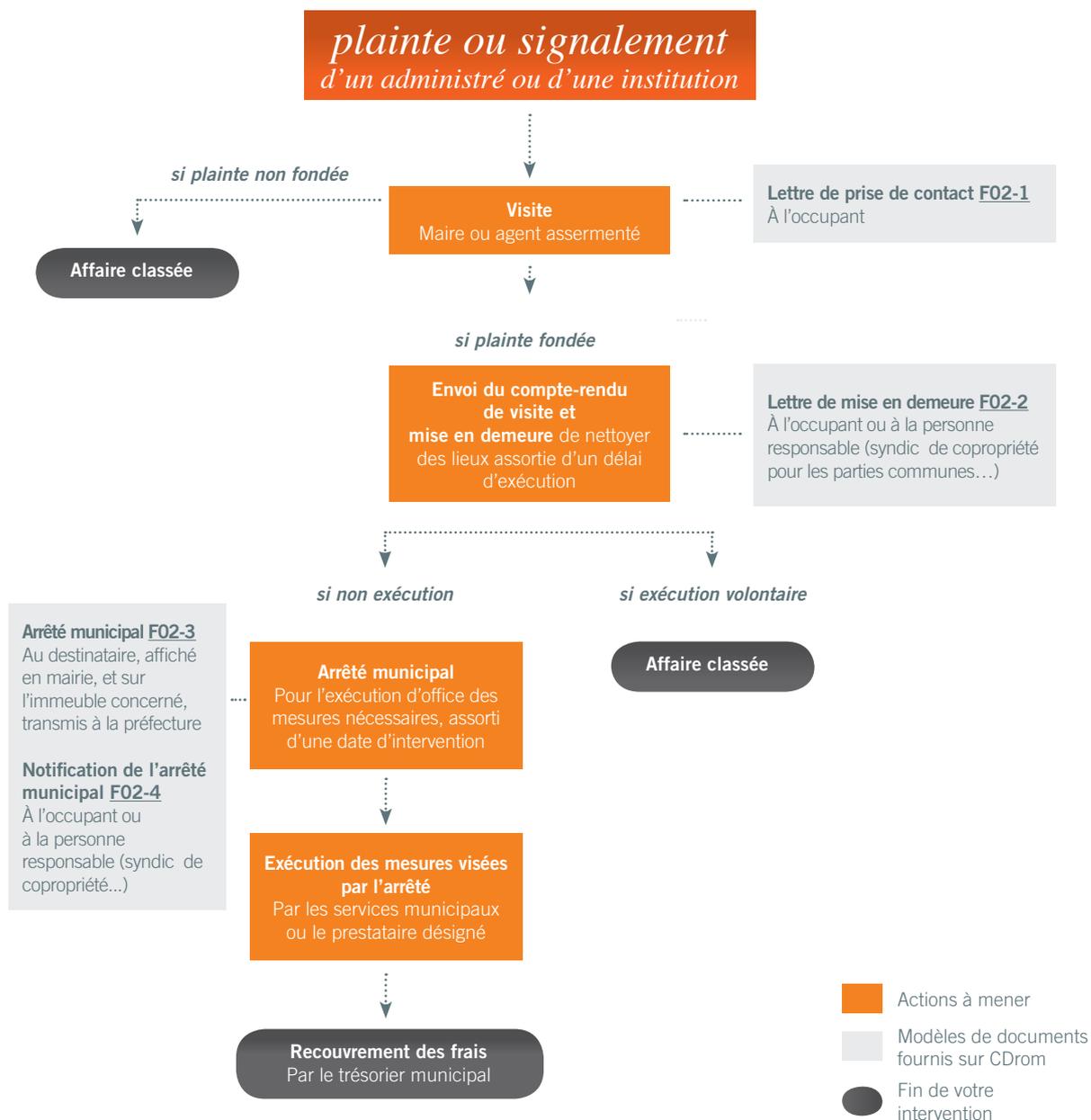
## Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :

**L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), 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 assermenté, 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 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 procèdera 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 assermenté.
- 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 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.



## 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 vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office

## 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

## 03

## Fiche

## 03 / Péril ordinaire

## À 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...

## Autorité compétente



**Le maire** et non le conseil municipal

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



**En cas de danger imminent, la procédure de péril ordinaire sera précédée par une procédure de péril imminent (voir fiche 04)**

## Éléments de repérage

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

- 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

## Procédure

**Après une visite réalisée sur place par le maire ou un agent assermenté, suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation de péril ordinaire :**

- **Une lettre d'information** est adressée au propriétaire de l'édifice en péril afin de lui rappeler la réglementation et de lui demander de faire procéder aux travaux requis dans un délai précis qui ne peut être inférieur à 1 mois.
- **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 péril ordinaire** (non imminent) sera pris pour demander la réalisation des travaux. Selon le danger, il peut être assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Le maire peut intervenir en substitution du propriétaire défaillant qui a obligation d'assurer le relogement

décents 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, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.

**S'il est de nouveau 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 demeure** est pris par le maire. Le propriétaire y est sommé de remédier à la situation dans un délai précis qui ne peut être inférieur à 1 mois. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procèdera aux travaux d'office aux frais de la personne responsable en indiquant la date de cette intervention.

**S'il est toujours 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 :**

- **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 du péril** est pris par le maire actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril.
- **Le recouvrement** des frais engagés, et correspondant aux mesures exécutées d'office, est assuré par le trésorier municipal.



## Attention

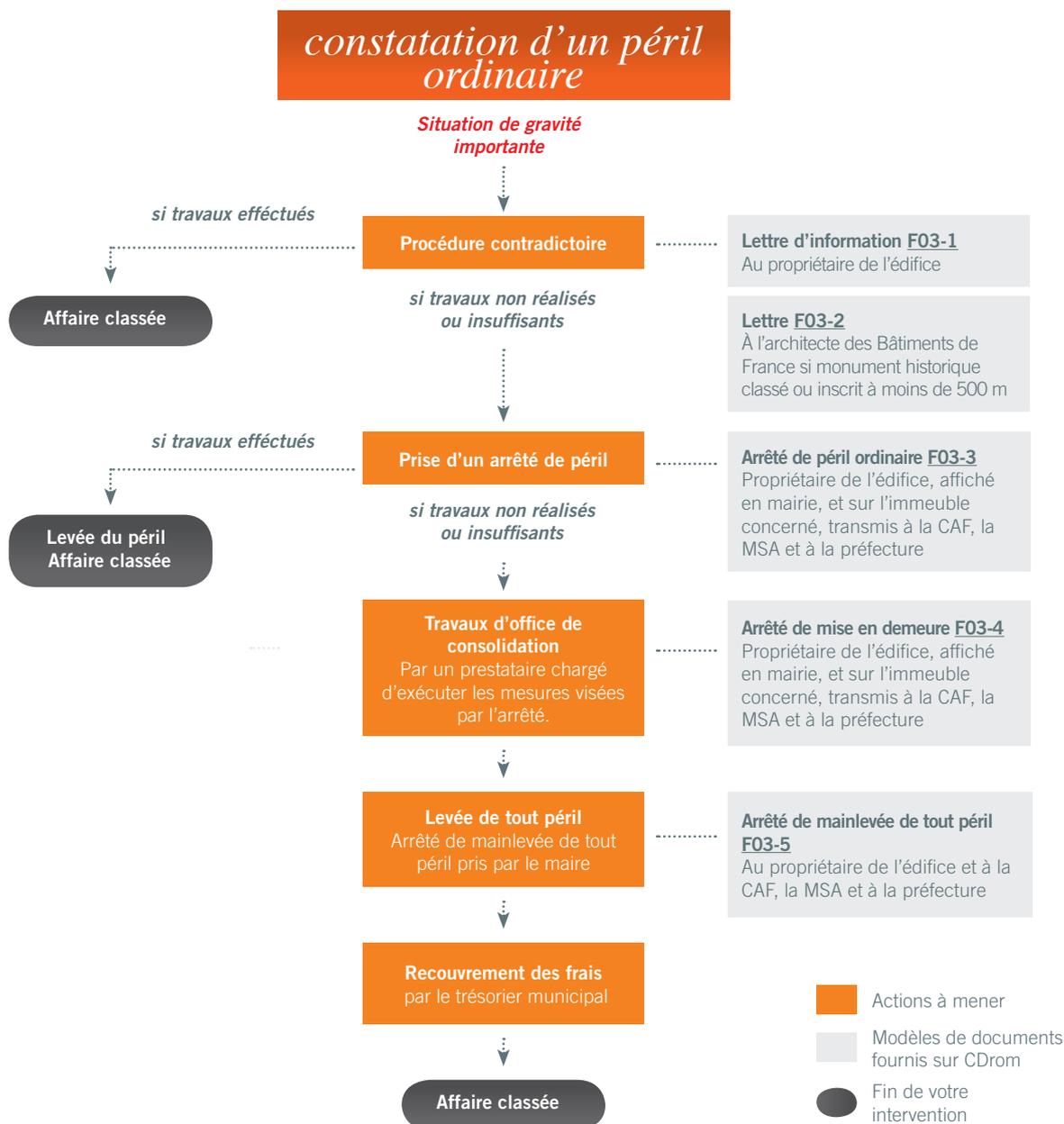
**En cas de contestation de la part du ou des propriétaires**, celui-ci peut désigner l'expert de son choix pour une expertise contradictoire et déposer un recours devant le Tribunal Administratif.

Si la **démolition de l'édifice** a été prescrite, le maire doit demander une ordonnance au Juge des Référé.

Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales :

CAF (25 rue Firmin Delage - 87046 LIMOGES CEDEX 1 - 0 820 25 87 10)

et MSA (Impasse Sainte Claire - 87041 LIMOGES CEDEX 1 - 0 820 210 110)



## Sanctions pénales :

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 :

Articles 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
- D'avoir un effet sur les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants



# 04

## Fiche

### 04 / Péril imminent

#### À 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.

Relèvent de la procédure de péril imminent, tous les édifices faisant peser une **menace immédiate** sur la sécurité publique, et justifiant ainsi la prise de **mesures d'urgence provisoires**.

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

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

#### Autorité compétente



Le **maire** et non le conseil municipal

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

#### Éléments de repérage

Les éléments repérés doivent faire apparaître un danger particulièrement grave et urgent.

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

- 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

#### Procédure

Après constatation de la situation de péril imminent, le maire adresse simultanément :

- Une **lettre d'avertissement** au propriétaire.
- Une **lettre d'information** à l'architecte des Bâtiments de France le cas échéant.
- Une **requête écrite** auprès du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un expert.

- Une **enquête** est réalisée dans les 24 heures suivant sa désignation par l'expert nommé par le Tribunal Administratif.

*Si l'expert constate le péril grave et imminent :*

- Un **arrêté municipal** sera pris par le maire. Cet arrêté ordonne des travaux confortatifs (étaisements, pose de tirants, remplacement de tuiles, périmètre de sécurité...) et le cas échéant, l'évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif. Le maire peut dans ce cas intervenir en substitution du propriétaire défaillant puisque il y a obligation d'assurer le logement décent des occupants. **Cette mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procèdera aux travaux d'office aux frais du propriétaire.**

- 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, MSA) ainsi qu'en préfecture au titre du contrôle de légalité.

*Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger :*

- La **procédure évolue en péril ordinaire (fiche 03)**

*Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger et mettent fin durablement au péril*

- Un **arrêté de mainlevée de tout péril** est pris par le maire actant que les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout péril

*Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger mais ne mettent pas fin durablement au péril*

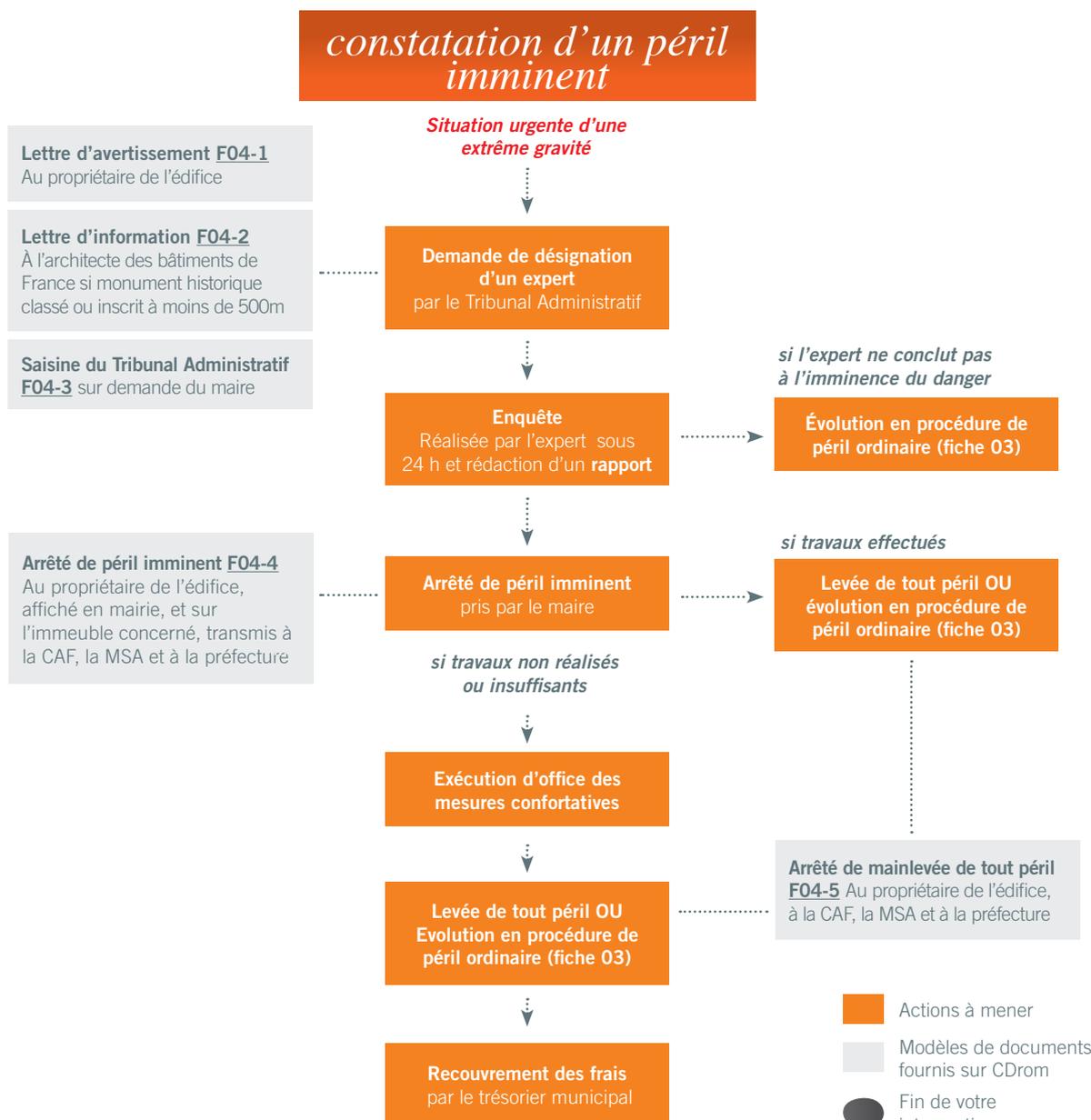
- La situation évolue alors en **péril ordinaire** (fiche 03).



#### Attention

En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, le maire peut demander au préfet le concours de la force publique.

Prévenir les organismes payeurs des prestations familiales :  
CAF (25 rue Firmin Delage - 87046 LIMOGES CEDEX 1 - 0 820 25 87 10)  
et MSA (Impasse Sainte Claire - 87041 LIMOGES CEDEX 1 - 0 820 210 110)



## Sanctions pénales :

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 :

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

## Ces articles vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier
- De faire reporter les baux en cours
- De reloger ou faire héberger d'office les occupants de bonne foi

# 05

## Fiche

# 05 / Sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

## Procédure ordinaire

### À savoir...

#### Cette procédure :

- 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 (voir fiche 06)**

### Autorité compétente



MAIRE

**Le maire** au nom de l'Etat et non le conseil municipal

**Les pouvoirs de police** du maire vous 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.

En cas de défaillance du maire, le préfet peut s'y substituer dans les conditions visées à l'article L.2122-34 du CGCT après mise en demeure infructueuse.

## Éléments de repérage

En cas de fonctionnement defectueux 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



### Attention

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement : **l'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), 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

**Après enquête menée par le maire ou un prestataire de la commune, suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation :**

- **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.

**Si les désordres persistent :**

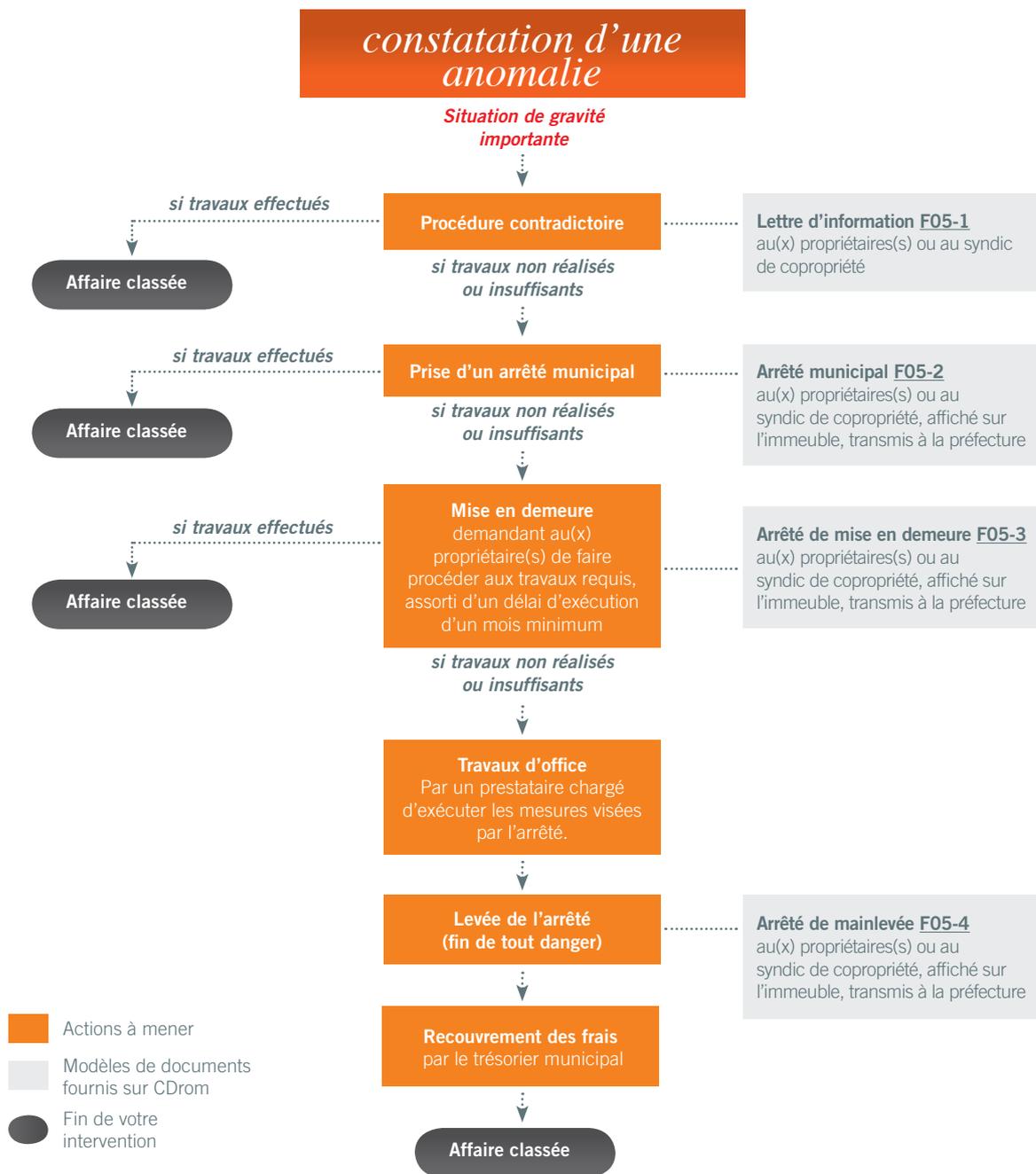
- **Un arrêté municipal** est pris ordonnant les travaux de remise en état dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.
- **L'arrêté** est adressée au destinataire de la mesure, affiché en mairie et, éventuellement, sur les murs de l'immeuble concerné. Il est également transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité.

**A l'issue du délai, si les désordres persistent :**

- **Un compte-rendu** constatant le non respect de l'arrêté municipal est rédigé par le maire ou un agent assermenté.
- **Un arrêté de mise en demeure** est rédigé par le maire. Le(s) propriétaire(s) y est sommé de remédier à la situation dans un délai de 1 mois minimum. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune procédera aux travaux d'office et aux frais de la personne responsable en indiquant la date de cette intervention.

**Si la personne responsable ne s'exécute pas dans le délai imparti :**

- **Un compte-rendu** constatant le non respect de la mise en demeure est rédigé par le maire ou un agent assermenté.
- **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.
- **Le recouvrement des frais engagés**, et correspondant aux mesures exécutées d'office, est assuré par le trésorier municipal.



### Sanctions pénales :

D'après l'article L.129-4.1 du Code de la Construction et de l'Habitation  
 • 3 750 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits

### Bases réglementaires :

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

### Ces articles vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office
- De recourir au privilège spécial immobilier

### Ces articles ne prévoient pas :

- De reloger ou faire héberger d'office les occupants
- D'effet sur les baux



# 06 / Sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation

## Procédure d'urgence

### À savoir...

#### Cette procédure :

- 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 et imminente.
- 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 05) afin de garantir de manière durable et définitive la sécurité des occupants et du public.**

### Autorité compétente



Le maire au nom de l'Etat et non le conseil municipal.

Les pouvoirs de police du maire lui 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 vous 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.

En cas de défaillance du maire, le préfet peut s'y substituer dans les conditions visées à l'article L.2122-34 du CGCT après mise en demeure infructueuse.

## Éléments de repérage

En cas de fonctionnement defectueux 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

## Procédure

**Après constatation de la situation de danger imminent, le maire adressera simultanément :**

- **Une lettre d'information** au(x) propriétaire(s) ou syndic de copropriété.
- **Une requête écrite** auprès du Tribunal Administratif pour obtenir la désignation d'un expert.
- **Une enquête** est réalisée dans les 24 heures suivant sa désignation par l'expert nommé par le Tribunal Administratif.

**Si l'expert constate l'imminence du danger :**

- **Un arrêté municipal** sera pris par le maire. Cet arrêté ordonne des travaux provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et le cas échéant, l'évacuation de l'immeuble à titre temporaire ou définitif.
- **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 en préfecture au titre du contrôle de légalité.

*Si l'expert ne conclut pas à l'imminence du danger :*

- *La procédure évolue en procédure ordinaire (fiche 05)*

**Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger et mettent fin durablement à tout danger :**

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

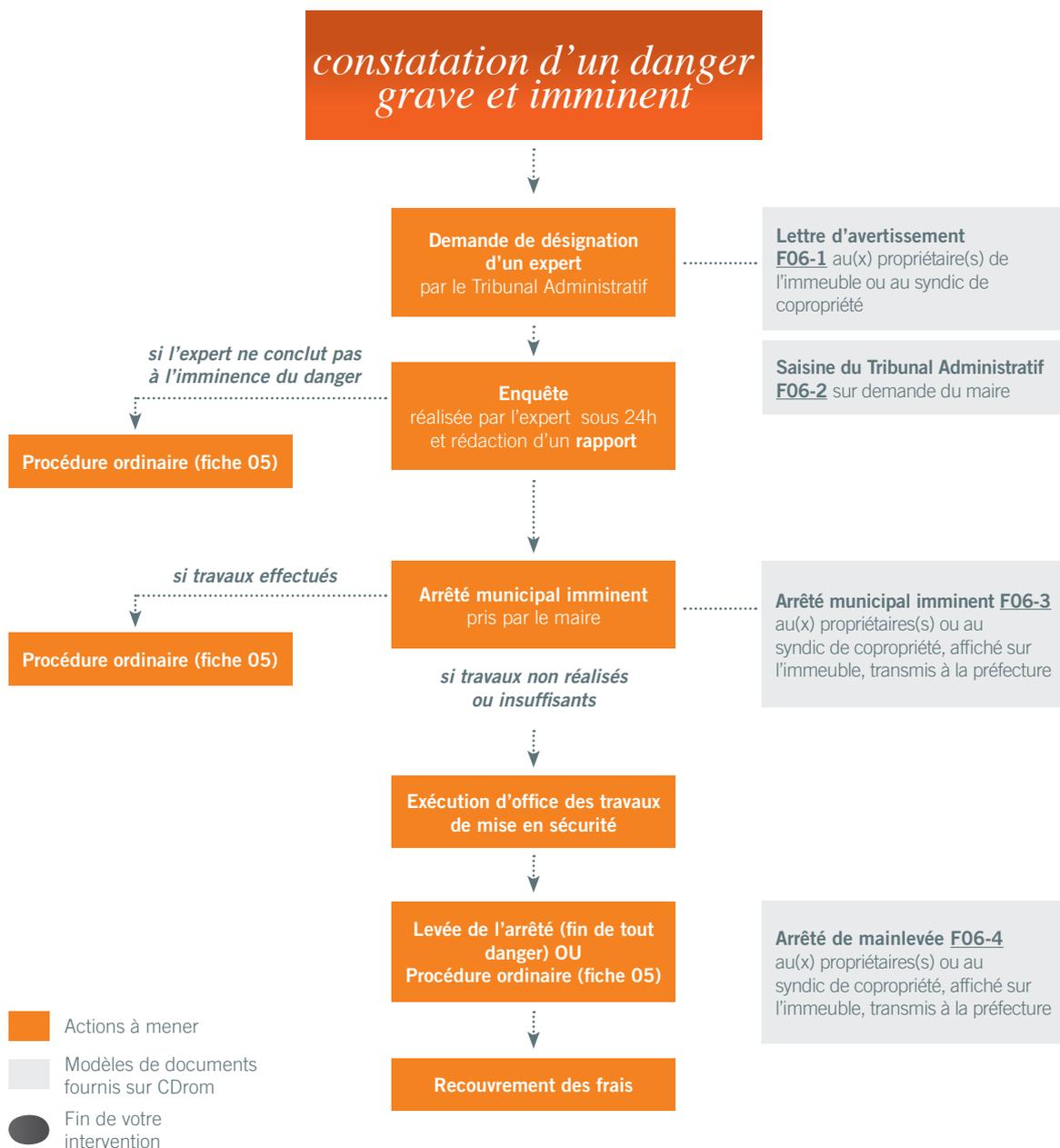
**Si les mesures prescrites par le maire conjurent l'imminence du danger mais n'y mettent pas fin durablement :**

- La situation évolue alors en **procédure ordinaire (fiche 05)**.



### Attention

**En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux,** le maire peut demander au préfet le concours de la force publique.



## Sanctions pénales :

D'après l'article L.129-4.1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 3 750 € d'amende pour refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits

## Bases réglementaires :

Article 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

## Ces articles vous permettent :

- De faire exécuter des travaux d'office

## Ces articles ne prévoient pas :

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

# *partie 2*

---

*Situations relevant  
de la compétence  
du préfet,  
mais impliquant  
les maires*

## 07

## Fiche

## 07 / Insalubrité avérée de l'habitat

Cette procédure coercitive s'adresse plus particulièrement à des propriétaires bailleurs indélélicats.



### Procédure longue

nécessitant plusieurs mois pour aboutir à la levée d'insalubrité

### Éléments de repérage

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

### Autorité compétente



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



PRÉFET



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



MAIRE

### Procédure

#### • Rôle du maire

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

#### • Rôle du préfet

- **Evaluation du danger et de l'insalubrité** par le préfet (DDASS ou SCHS pour la commune de Limoges) à la demande écrite du locataire ou du maire.
- **Constat de l'insalubrité** présenté au propriétaire.
- **Rapport de la DDASS ou du SCHS adressé au préfet.**
- **Saisie du CODERST pour avis.**
- **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 prestations familiales (CAF et MSA)
- **Contrôle de l'exécution des travaux** prescrits par l'arrêté préfectoral en présence du maire.

#### • Rôle du maire

- À défaut d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté préfectoral : **réalisation d'office** (au nom de l'Etat) de ceux-ci sans mise en demeure préalable.
- **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).**

### 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 préfet ou le maire** (s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements) prend les dispositions nécessaires.

### Références réglementaires

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

### Ces articles vous permettent :

- De faire réaliser des travaux d'office
- De reloger ou faire héberger les occupants
- De faire reporter des baux en cours
- De recourir au privilège spécial immobilier

Articles L.1331-22 à 24 du Code de la Santé Publique.

### Ces articles stipulent que :

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 suroccupé du fait du loueur
- Un logement dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite



## 08

## Fiche

## 08 / 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...)

### Autorité compétente



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

PRÉFET



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

MAIRE

### 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 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

- **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'Etat) 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

En cas de refus de l'occupant de vous laisser entrer dans son logement :

L'autorisation du juge (Tribunal de Grande Instance), saisi dans le cadre d'une procédure en référé, sera alors nécessaire.

### Références réglementaires

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

*En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le représentant de l'Etat 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'Etat 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'Etat.*

### Ces articles vous 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...*

## La non décence

### Tout logement loué doit être décent : 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, ...

## Procédure

### • Rôle du locataire

Il est le seul habilité à mettre en cause la non décence de son logement.

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 DDE pour négocier un protocole d'accord,
- le juge d'instance, pour fixer la nature et le délai de réalisation des travaux incombant au bailleur.

### • Rôle des organismes payeurs des prestations familiales

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

- faire réaliser un contrôle,
- interrompre le paiement de l'allocation logement, si celle-ci se fait directement au profit du bailleur,
- proposer aide et conseil au 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)



## Attention

De nombreuses situations de non décence peuvent relever du 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).

Toutefois son paiement peut être maintenu au profit du locataire ayant engagé des démarches auprès de son bailleur pour la mise en conformité de son logement.

## Interlocuteur conseil

Les propriétaires bailleurs ou les locataires peuvent se renseigner sur le site internet (ou contacter) :

### • ADIL 87

28 avenue de la Libération  
87000 LIMOGES

05 55 10 89 89

[www.adil.org/87](http://www.adil.org/87)

### • MSA

Impasse Sainte Claire  
87041 LIMOGES CEDEX 1

0 820 210 110

[www.msa-limousin.fr/](http://www.msa-limousin.fr/)

### • CAF

25 rue Firmin Delage  
87046 LIMOGES

0 820 25 87 10

[www.caf.fr](http://www.caf.fr)

### • CDC

Immeuble PASTEL  
22, rue des Pénitents

Blancs  
87032 LIMOGES cedex

05 55 12 95 25

## Les travaux d'office

Faire réaliser d'office des travaux est une obligation légale dont la responsabilité incombe au maire ou au préfet, selon la procédure, mais dont la conduite est le plus souvent gérée par le maire.

### Procédures ordinaires

- **Contexte : Péril ordinaire**

**Base réglementaire :** Art. L.511-2 du CCH  
**Procédure :** Arrêté municipal et mise en demeure, saisine du juge en référé en cas de démolition.

- **Contexte : Sécurité des équipements communs**

**Base réglementaire :** Art. L.129-2 du CCH  
**Procédure :** Procédure identique à celle du péril ordinaire (voir ci-dessus).

- **Contexte : Insalubrité remédiable**

**Base réglementaire :** Art. L.1331-29 du CSP  
**Procédure :** Arrêté préfectoral et mise en demeure.

- **Contexte : Insalubrité irrémédiable**

**Base réglementaire :** Art. L.1331-29 du CSP  
**Procédure :** Arrêté préfectoral

### Procédure d'urgence

Certaines procédures permettent la réalisation de travaux d'urgence en cas de :

- Péril imminent (Art. L.511-3 du CCH). Les travaux permettant de remédier au péril de manière permanente et définitive devront être pris par la suite sous forme d'un arrêté de péril ordinaire.
- Insécurité d'équipements communs (Art. L.129-3 du CCH)
- Danger ponctuel imminent pour la santé publique (Art. L.1311-4 du CSP)
- Insalubrité (Art. L.1331-26-1 du CSP)

Ce sont des mesures conservatoires ne visant qu'à prévenir l'urgence du danger et non le risque lui-même.

### Maîtrise d'ouvrage

En tant que maître d'ouvrage pour la conduite des travaux, le maire doit appliquer le Code des Marchés Publics.

Cependant, celui-ci prévoit désormais une dispense de mise en concurrence préalable (nouvel Art. 35-II-1) pour les situations d'urgences.

Les travaux effectivement réalisés ne doivent pas différer de ceux prescrits par l'arrêté.

Le maire peut se faire accompagner dans la maîtrise d'ouvrage par l'assistance de son choix (ADAC, CAUE...)

### Pourquoi réaliser des travaux d'office ?

- Améliorer durablement les conditions de vie des habitants,
- Eviter les complications inhérentes à un relogement 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 indécents.

### FARU : Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence

Deux catégories d'opérations peuvent être financées par ce fonds :

- relogement à titre temporaire
- travaux d'office

Les aides du FARU couvrent 50 à 100% des dépenses mises en œuvre par la commune et représentent 6 mois de relogement.

Les dépenses effectivement recouvrées par la commune auprès des propriétaires doivent être reversées au FARU. (renseignements : [ADIL](#))

### Recouvrement et privilège spécial immobilier

Le maire 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 correspondant à tous les frais avancés : travaux, relogement ou hébergement.

En cas de vente du bien mis en cause dans la procédure, le titulaire de la créance (le maire) 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.

## Les aides en matière d'habitat indigne

**La lutte contre l'habitat indigne est prioritairement prise en compte par l'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.

### Fonctionnement des aides

#### Bénéficiaires de la subvention

Propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs, qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration (sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants).

#### Conditions de financement

- Effectuer des travaux dans des logements achevés depuis au moins 15 ans,
- Occuper, ou louer après travaux, le logement pendant 9 ans à titre de résidence principale,
- Faire réaliser les travaux par des professionnels du bâtiment,
- Ne pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'accord de l'Anah,
- **Les logements subventionnés ne doivent pas avoir fait l'objet, depuis moins de 10 ans, d'un autre financement de l'Etat ou d'un prêt à taux zéro.**

#### Travaux subventionnables

Les travaux peuvent être réalisés dans les parties privatives ou communes des immeubles et doivent permettre :

- D'améliorer l'habitat en matière de sécurité, de confort, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées physiques.
- D'économiser l'énergie et améliorer l'isolation acoustique. (Liste des travaux subventionnables à disposition auprès de la délégation locale.)

#### Montant de subvention (taux en vigueur le 1/08/09)

**Pour les propriétaires occupants**, le montant de la subvention est au minimum de 20% du coût des travaux subventionnables, plafonné à 13 000 € HT.

Ce taux varie de 20 à 70% en fonction des ressources des occupants et des types d'interventions : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap.

**Pour les bailleurs**, le montant des subventions varie en fonction des engagements souscrits par le propriétaire : Ce taux varie de 20 à 70% en fonction des engagements du propriétaire à respecter un plafond de loyer et selon le type d'intervention : programmes spécifiques (OPAH, PST), travaux de sortie d'insalubrité et travaux liés au handicap.

#### Contacts

**S'adresser à la délégation locale de l'Anah ou consulter le site internet : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)**

- La décision d'octroi ou de rejet d'une aide est prise sur la base d'un programme d'action fixé après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)
- Le Conseil Général de la Haute-Vienne peut intervenir en complément des subventions de l'Anah dans le cadre des programmes territoriaux de l'habitat.

Les communes peuvent être subventionnées lorsqu'elles se substituent aux propriétaires pour la réalisation de travaux d'office dans le cadre d'insalubrité avérée ou de péril ordinaire.

La lutte contre l'habitat indigne est particulièrement efficace dans le cadre de programmes concertés tels que les OPAH traitant de l'habitat indigne (OPAH RR, OPAH RU...) les Programmes d'Intérêts Général (PIG) ou les Maîtrises d'Oeuvre Urbaines et Sociales (MOUS) dédiées, car l'ingénierie indispensable à la réussite des opérations y est explicitement prévue.

# *Annexe*

---

## Lexique des sigles et abréviations

<b>ADAC</b>	Association Départementale pour l'Aménagement des Collectivités
<b>ADIL</b>	Agence Départementale d'Information Logement
<b>AL</b>	Allocation Logement
<b>ANAH</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>CAF</b>	Caisse d'Allocations Familiales
<b>CAUE</b>	Conseil d'Architecture Urbanisme et Environnement
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation
<b>CDC</b>	Commission Départementale de Conciliation
<b>CE</b>	Code de l'Environnement
<b>CGCT</b>	Code Général des Collectivités Territoriales
<b>CHRS</b>	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
<b>CLAH</b>	Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
<b>CMP</b>	Code des Marchés Publics
<b>CODERST</b>	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
<b>CSP</b>	Code de Santé Publique
<b>CSS</b>	Code de la Sécurité Sociale
<b>FARU</b>	Fonds d'Aide pour le Relogement d'Urgence
<b>LHI</b>	Lutte contre l'Habitat Indigne (instance départementale)
<b>MOLLE</b>	Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi de)
<b>MOUS</b>	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
<b>MSA</b>	Mutualité Sociale Agricole
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>OPAH RR</b>	Opération programmée d'Amélioration et de Revitalisation Rurale
<b>OPAH RU</b>	Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
<b>PDALPD</b>	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PST</b>	Programme Social Thématique
<b>PV</b>	Procès Verbal
<b>RHI</b>	Résorption de l'Habitat Insalubre
<b>RSD</b>	Règlement Sanitaire Départemental
<b>SCHS</b>	Service Communal d'Hygiène et Santé
<b>SRU</b>	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi de)
<b>TGI</b>	Tribunal de Grande Instance

## CDrom

Vous trouverez sur ce Cdrom le PDF interactif de ce guide ainsi que les modèles des différents documents (lettres, arrêtés...) à utiliser dans le cadre des différentes procédures.

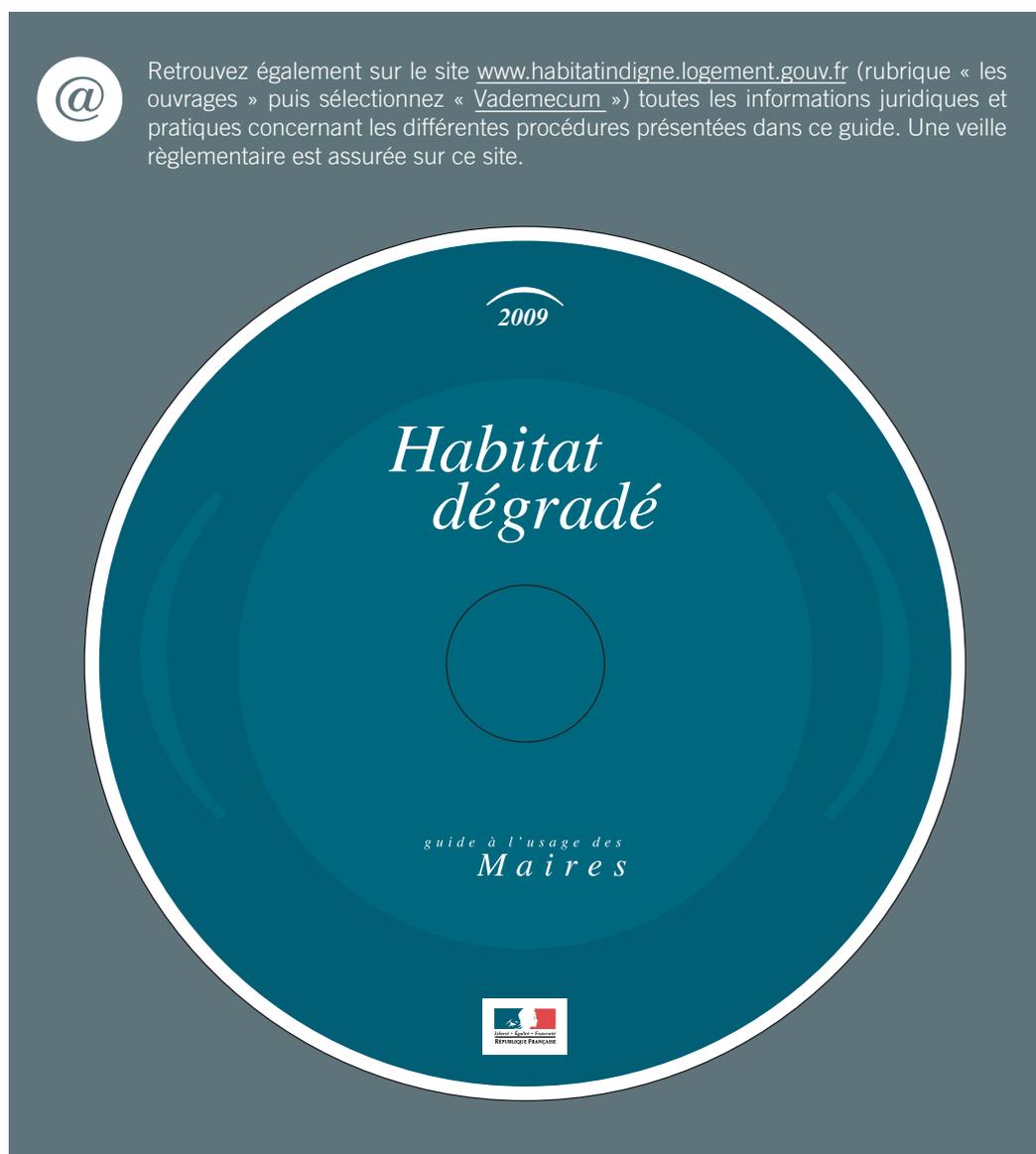
Pour vous permettre d'accéder facilement et rapidement aux modèles de documents qui vous intéressent dans le cadre de la procédure à laquelle vous êtes confronté, la version PDF de ce guide a été enrichie de liens interactifs vous permettant d'accéder d'un simple clic au modèle de document souhaité via les schémas de chaque procédure.

Par ailleurs, en cas de doute, la numérotation des fichiers Word reprend celle figurant sur les schémas de procédures illustrant ce guide.

L'ensemble de ces modèles de documents est directement personnalisable.



Retrouvez également sur le site [www.habitatindigne.logement.gouv.fr](http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr) (rubrique « les ouvrages » puis sélectionnez « Vademecum ») toutes les informations juridiques et pratiques concernant les différentes procédures présentées dans ce guide. Une veille réglementaire est assurée sur ce site.



Rédaction : **Rtech**, Limoges

Conception graphique : **Iti Communication**, Limoges



Entreprise certifiée ISO 14001 :  
norme internationale qui prescrit les exigences relatives à la mise  
en place d'un système de management de l'environnement.

Impression : **NPC Imprimerie**, Le Palais sur Vienne



Entreprise certifiée Imprim'vert :  
garantit l'élimination conforme des déchets dangereux, un stockage sécurisé  
et l'abandon des produits étiquetés « Toxiques ou Très Toxiques ».

Imprimé avec des encres végétales, sur un papier issu de forêts gérées  
durablement avec une technologie CTP.

# Habitat dégradé

guide à l'usage des  
Maires

*Ce guide a été élaboré dans le cadre de l'instance partenariale de lutte contre l'habitat indigne :  
DDE, DDASS, Mairie de Limoges, Conseil Général de la Haute-Vienne, CAF, MSA, ADIL, Préfecture.*

