



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Lutte contre l'habitat indigne en Deux-Sèvres

***Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
DDT, ARS, DDETSPP, ADIL, CD79***

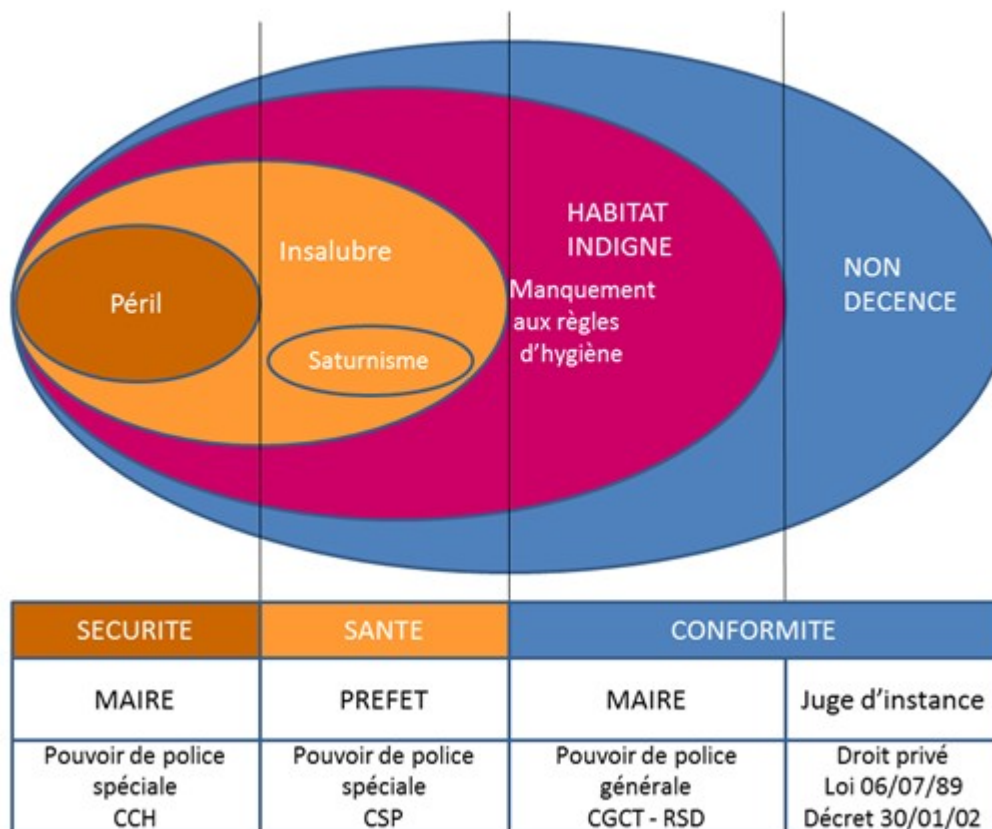
20/09/2021

Sommaire

- 1) Les définitions
- 2) Les réglementations applicables
- 3) La nouvelle police de la sécurité (et de la salubrité)
- 4) Le transfert des pouvoirs de police
- 5) L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) dans les Deux-Sèvres

Définitions

Attention la notion de péril est remplacée par la notion de mise en sécurité



Définitions

Habitat indigne (SRU du 13/12/2000 et loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25/03/2009)

- Constitue 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 ses occupants ou des tiers à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.
- Notion qui relève des pouvoirs publics (police administrative du maire, du président de l'EPCI ou du préfet)

Définitions

Logement non-décent (articles 6 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, décret du 30 janvier 2002 et article 1719 du code civil) :

Concerne les logements locatifs :

Risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé

- Infestation d'espèces nuisibles et parasites
- Ne répondant pas à un critère de performance énergétique minimale : à compter du 1^{er} janvier 2023, logement énergétiquement décent si consommation en énergie finale par m² et par an est < 450 kWh
- Non doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation
- La non-décence d'un logement permet au locataire de demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours

Définitions

Logement non-décent :

- A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois, la commission départementale de conciliation (CDC) peut être saisie
- La saisine de la CDC ne constitue pas un préalable à la saisine du juge
- Le juge détermine la nature des travaux et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux
- La CAF ou la MSA demande au bailleur de faire réaliser les travaux de mise en conformité dans un délai de 18 mois
- Pendant ce délai, le droit à l'aide au logement est maintenu mais son montant est conservé par la CAF ou la MSA
- Le locataire règle au bailleur le montant du loyer résiduel

Définitions

Logement présentant des manquements au Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

- Ne respecte pas les règles minimales d'habitabilité prévues dans le RSD
 - Non respect des règles d'hygiène et de salubrité
 - Non pourvu d'équipements habituels pour un usage normal
-
- Notion qui relève de l'autorité du Maire dans le cadre de son pouvoir de police générale
-
- Un procès-verbal peut être dressé à l'issue d'une mise en demeure non respectée

Définitions

Situations d'insalubrité

Article L1331-22 du CSP : « *Tout local, installation, ..., vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un **danger** ou risque pour la **santé** ou la **sécurité** physique des personnes est insalubre.* »

Procédure longue - Intervention en urgence possible

→ **Police du Préfet - Prise d'un arrêté préfectoral** qui :

- impose la réalisation de travaux au propriétaire
- peut imposer un hébergement/relogement des occupants aux frais du propriétaire
- permet à l'Etat en substitution de réaliser d'office les prescriptions
- permet à l'Etat de mettre en place une astreinte administrative à l'encontre du propriétaire défaillant
- suspend les loyers
- protège les occupants

Définitions



Exemples de situations
d'insalubrité



Définitions



Exemple d'immeubles
menaçant ruines



Les récentes évolutions réglementaires

Préambule

La loi Elan du 23 novembre 2018 a habilité le gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives visant à :

- Harmoniser et simplifier les polices administratives
- Répondre plus efficacement à l'urgence
- Favoriser l'organisation au niveau intercommunal

Les récentes évolutions réglementaires

- L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations tend à répondre à ces objectifs et crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciales existantes.
- Le décret du 24 décembre 2020 précise la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police.

Les récentes évolutions réglementaires

- Date d'entrée en vigueur : le 1er janvier 2021
- Les arrêtés pris avant le 1^{er} janvier 2021 seront soumis à la réglementation antérieure à l'ordonnance du 16/09/20 et au décret du 24 décembre 2020

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité

Le maire ou le président de l'EPCI sont compétents pour la sécurité des personnes et plus particulièrement :

- Le défaut de solidité des bâtiments, murs ou édifices
- Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif
- Les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables

Prise d'un arrêté de mise en sécurité (anciennement péril)

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité

Le préfet est compétent pour le danger sur la santé des personnes et plus particulièrement :

- L'insalubrité au sens des articles 1331-22 et suivant du code de la santé publique
- Prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité

La nouvelle police de la sécurité : Les arrêtés de mise en sécurité

Les différentes étapes de la procédure :

- L'obligation de signalement
- La possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert
- Le déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté
- La prise de l'arrêté de police avec déclinaison des mesures coercitives
- L'application du régime des droits des occupants
- L'application du régime d'astreinte administrative
- La réalisation des travaux d'office
- Le recouvrement des frais de substitution

La nouvelle police de la sécurité : Les arrêtés de mise en sécurité

Focus sur le recouvrement

- Les frais de substitution qui comprennent le coût de l'ensemble des mesures que l'exécution d'office a rendu nécessaire :
 - Le coût des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens
 - Les frais engagés par l'autorité compétente en qualité de maître d'ouvrage
 - Les frais d'expertise qu'il s'agisse d'un expert nommé par le TA ou nommé par l'autorité compétente
- Le recouvrement de l'astreinte administrative
- Le privilège spécial immobilier

La nouvelle police de la sécurité : Les arrêtés de mise en sécurité

Focus sur les aides de l'Anah

La collectivité qui a réalisé des travaux d'office peut bénéficier des aides de l'anah à hauteur de 50% du montant HT des travaux.

Elle bénéficie également du recouvrement de 100 % des sommes auprès du propriétaire défaillant

La nouvelle police de la sécurité : Les arrêtés de mise en sécurité

La procédure d'urgence pour les situations de mise en sécurité

Il s'agit d'intervenir très rapidement en cas de danger et d'ordonner par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour écarter le danger dans des délais fixés par l'autorité compétente (le maire ou le président de l'EPCI). L'intervention peut avoir lieu dans la journée si la situation l'exige.

- Il faut un danger imminent
- Rapport d'expert non obligatoire
- Ne concerne pas l'évacuation (L2212-2 du CGCT)

Le transfert des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne

Dans le cadre des élections municipales de 2020, le transfert des compétences en matière de police spéciale ont été régies par la loi du 22 juin 2020

La situation des EPCI du PETR est la suivante :

Les présidents de la CC de l'Airvaudais Val du Thouet, de la CC de Partenay Gâtine, de la CC du Val de Gâtine ont renoncé à exercer leur pouvoir de police spéciale en matière d'habitat c'est à dire pour la lutte contre l'habitat indigne

Le transfert des pouvoirs de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne

Entrée en vigueur de l'ordonnance du 20 septembre, à partir du 1^{er} janvier 2021, le transfert des pouvoirs de police en matière d'habitat obéit à **des dispositions spécifiques** (≠ autre polices : assainissement , déchets ménagers, voirie) :

Suite à l'élection du président de l'EPCI, le maire dispose de 6 mois pour s'opposer au transfert ou à la reconduction du transfert du pouvoir de police.

Le Président ne peut s'opposer au transfert que si au moins la moitié des maires (ou maires représentant > la moitié de la population) se sont eux-mêmes opposés.

+ possibilité pour un maire de transfert au « fil de l'eau ». Le président ne peut refuser s'il exerce ce pouvoir dans une autre commune.

L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne en Deux-Sèvres

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne :

- Instance placée sous l'autorité du Préfet qui réunit les différents acteurs de la LHI
- Chargé de décliner la politique nationale, de coordonner l'action de ces acteurs au travers d'un protocole
- De promouvoir les actions en matière de LHI et d'en assurer le suivi

L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne en Deux-Sèvres

Les membres principaux de la lutte contre l'habitat indigne :

- *Préfecture, DDT, DDCSPP*
- *Agence régionale de santé*
- *Conseil départemental*
- *Ville de Niort*
- *Caisse d'allocations familiales*
- *Mutualité sociale agricole*
- *Agence départementale d'information sur le logement*
- *Magistrat référent en matière de LHI*
- Opérateurs : Soliha, Urbanis
- Procivis
- *Association des maires et collectivités compétentes*
- Centres communaux et intercommunaux d'AS
- Associations de locataires

L'organisation de la lutte contre l'habitat indigne en Deux-Sèvres

Des actions qui se déclinent dans :

Les programmes pilotés par les collectivités :

- Le PIG du conseil départemental
- Les OPAH de la CAN, de Saint-Maixent-l'École et de la CC du Thouarsais
- Ces programmes s'appuient sur une animation d'un opérateur (Urbanis, Adil ou Soliha)
- Ils incluent un volet LHI qui analyse les situations signalées au sein de comités techniques. L'ensemble des acteurs concernés par la LHI travaillent collectivement à trouver des solutions à des situations souvent complexes.