



AGIR POUR AMÉLIORER L'HABITAT

Guide départemental de procédures à destination des élus

Edition 2015



Mesdames et Messieurs les Présidents,
Mesdames et Messieurs les Maires,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux,

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité nationale, réaffirmée par la loi ALUR du 26 mars 2014. Il s'agit d'un enjeu fort des politiques publiques en matière de santé et de sécurité des occupants, de droit à un logement décent, de conservation d'un parc privé à vocation sociale.

En Maine-et-Loire, les différents acteurs ont répondu à cet engagement en s'organisant dès 2008, en réseau pour repérer et traiter des situations individuelles d'habitat indigne. Chacun agit selon ses compétences, dans cette complémentarité partenariale. Dans ce cadre, un guide « Agir contre l'habitat indigne » a été édité et distribué en 2009. La lutte contre la précarité énergétique et la mise en place de différents programmes (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général) sont venues compléter ce dispositif en 2010.

En qualité d'élus sur le territoire, vous êtes concernés et responsables au titre de votre pouvoir de police. Vos administrés peuvent vous solliciter face à des difficultés rencontrées dans leur logement.

Nous avons souhaité vous proposer ce guide pratique des interpellations les plus courantes en matière de dégradation d'un logement. Des fiches illustrées vous aideront à qualifier chaque situation et à activer les outils adaptés.

A chaque étape, la Cellule Habitat constitue un guichet unique que vous pouvez solliciter pour répondre à vos questions et vous accompagner dans vos démarches.

Département de Maine-et-Loire
Cellule Habitat
Service Logement et Développement Social
CS 94104 - 49941 ANGERS CEDEX 9
cellulehabitat@maine-et-loire.fr
02 41 18 80 62 ou 02 41 18 80 79

François BURDEYRON,
Préfet de Maine-et-Loire



Christian GILLET,
Président du Conseil Départemental
de Maine-et-Loire





■ DIFFÉRENTES INTERPELLATIONS POSSIBLES

- **Fiche 1 : Logement mal isolé p.5**
Précarité énergétique
- **Fiche 2 : Manquement aux règles d'habitabilité p.6**
Problèmes d'équipement et d'entretien, manquements aux règles d'habitabilité ou de salubrité générale
- **Fiche 3 : Insalubrité du logement p.7**
Problème important de bâti, insalubrité, Danger pour la santé des occupants
- **Fiche 4 : Péril du bâtiment p.8**
Risque pour la sécurité, ruine, effondrement
- **Fiche 5 : Entassement de déchets p.9**
Nuisances liées au mode d'occupation, incurie
- **Fiche 6 : Travaux d'office p.10**
Refus d'exécuter les travaux



FICHE 1

LOGEMENT MAL ISOLÉ

Les occupants signalent des problèmes de précarité énergétique :

- Ils occupent un logement mal isolé, humide.
- Ils utilisent un chauffage d'appoint (poêle à pétrole, convecteurs mobiles...).
- Ils ont des dépenses énergétiques importantes ou sous-utilisent leur mode de chauffage pour réaliser des économies.

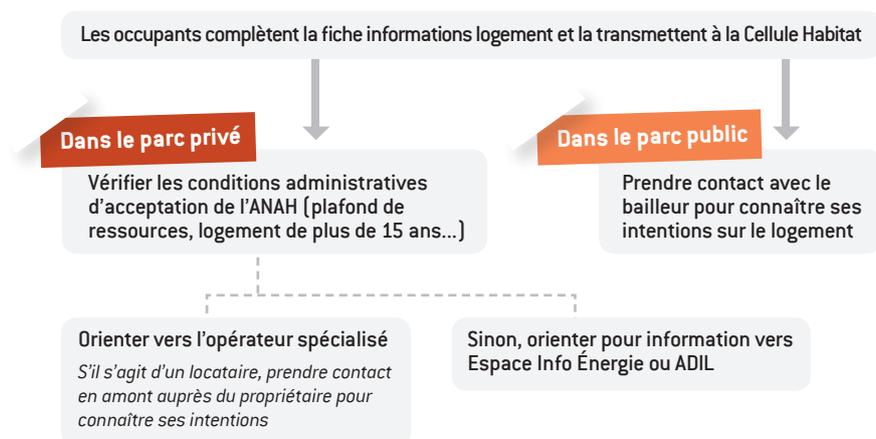
Le maire doit être vigilant sur le fait que le logement respecte les normes minimales d'habitabilité (cf fiche 2).
Si besoin, il applique la procédure suivante :

- Il invite l'occupant à contacter la Cellule Habitat du département chargée de mettre en place la procédure.

Le maire peut associer ou alerter :

- La Cellule Habitat, pour coordonner et mobiliser l'opérateur adéquat.
- L'Espace Info Energie pour des conseils à l'occupant.
- L'ADIL pour des informations générales sur les aides financières et conseils juridiques.

Procédure mise en œuvre par la Cellule Habitat



Quelques commentaires

- Un logement décent doit être équipé d'un chauffage adapté et d'un système de ventilation.
- Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) doit être joint au contrat de location mais il n'est qu'informatif.
- La Cellule Habitat a vocation à accompagner toute situation : propriétaire occupant ou locataire, parc privé ou parc public.
- Les travaux d'amélioration énergétique peuvent être subventionnés, sous conditions.
- Si besoin, l'occupant peut contacter un travailleur social ou son médecin.
- Il est possible d'organiser une sensibilisation des habitants dans le but de faire des économies d'énergie et d'eau sur un territoire. Le bâti et le comportement de l'occupant seront abordés. Contacter la Cellule Habitat pour connaître les modalités.
- L'occupant peut également solliciter la Commission Départementale de Conciliation en cas de conflit locatif.

Définitions

- Une personne est en situation de précarité énergétique dans son logement si elle éprouve des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat (loi du 12/07/10).
- ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement www.adil49.org
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat.

Outils

- Fiche informations logement téléchargeable sur le site du Département de Maine-et-Loire : <http://solidarites.maine-et-loire.fr/logement>
- Site du Département de Maine-et-Loire : <http://solidarites.maine-et-loire.fr/logement/>
- Site j'écorénove, j'économise : <http://renovation-info-service.gouv.fr/>



FICHE 2

MANQUEMENTS AUX RÈGLES D'HABITABILITÉ

Les occupants signalent que les propriétaires refusent de traiter des problèmes d'équipements et d'entretien du logement :

- Mauvais entretien des locaux et des équipements intérieurs.
- Humidité, condensation, moisissures, mauvaise ventilation des locaux.
- Installation et entretien défectueux des appareils de chauffage ou de combustion.

Le maire doit faire respecter les règles minimales d'habitabilité.

(Réf : code général des collectivités territoriales, articles L2212-1 et L2221-2 règlement sanitaire départemental)

Le maire met en œuvre la procédure administrative.

Le maire peut associer :

- La **Cellule Habitat**, pour examiner les moyens de soutenir les occupants, les propriétaires.
- L'**ARS**, pour réaliser une visite conjointe du logement et rédiger un rapport de salubrité.

Le maire alerte l'**ARS** en cas de danger grave pour la santé.

■ Procédure mise en œuvre par le maire



■ Quelques commentaires

- Le propriétaire est invité à la visite du logement.
- Seules les prescriptions définies par une réglementation peuvent être imposées au propriétaire (cf. RSD).
- L'entretien courant et les réparations locatives sont à la charge des occupants (*loi du 6 juillet 1989*).
- Si les dégradations sont imputables aux locataires, leurs obligations pour l'entretien du logement doivent leur être rappelées.
- Les délais de travaux doivent être proportionnels à la gravité de la situation (de 2 à 6 mois).
- Le propriétaire peut être aidé financièrement pour réaliser les travaux : contacter la Cellule Habitat.
- Les conflits locatifs, notamment les impayés de loyer, n'exonèrent pas le propriétaire de ses obligations concernant l'état du logement.
- En cas de conflit locatif, la Commission Départementale de Conciliation peut être sollicitée.
- Le locataire peut également saisir le Tribunal d'Instance pour faire appliquer la loi sur le logement décent : demande de travaux, de révision du loyer ou du contrat de location.
- Si besoin, l'occupant peut contacter un travailleur social ou son médecin.
- Les organismes payeurs des allocations logement pourront les consigner si le logement est qualifié d'indécent.

■ Définitions

- **Règlement sanitaire départemental (RSD)** : Le RSD est un arrêté préfectoral qui fixe les prescriptions minimales concernant les logements mis en location : aménagements, équipements, entretien... C'est la base réglementaire permettant au maire de prescrire des travaux.
- **ARS** : Agence Régionale de Santé.

■ Outils

- Fiche informations logement pour saisir la Cellule Habitat téléchargeable sur : <http://solidarites.maine-et-loire.fr/logement/>

Des documents et modèles peuvent être transmis sur demande à l'adresse suivante : ars-dt49-sspe@ars.sante.fr

- Réglementation applicable
- Présentation détaillée de la procédure
- Grille de visite avec les désordres les plus fréquents et les références réglementaires.
- Modèle de rapport de salubrité
- Modèle de courriers
- Modèle d'arrêté municipal



FICHE 3

INSALUBRITÉ DU LOGEMENT

Les occupants signalent des problèmes nombreux et graves d'aménagement, d'équipements et d'entretien du logement, présentant un danger et mettant en cause les conditions de vie et de santé :

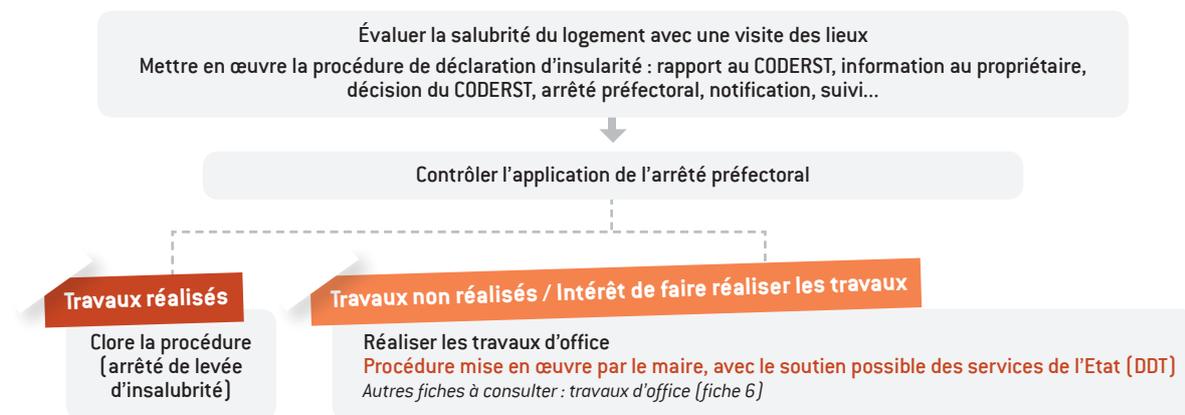
- Dégradations importantes des éléments de structure du bâti.
- Forte humidité, avec moisissures et dégradations.
- Absence ou très mauvais état d'équipements indispensables (eau, chauffage, électricité, ventilation, assainissement...).
- Risque d'intoxication.

Le maire peut réaliser une première visite. En cas de danger avéré pour la santé des occupants, il contacte l'ARS qui instruira la procédure au nom du préfet (Réf : code de la santé publique, articles L 1331-22 à L 1331-30). Le maire est informé de l'avancement de la procédure. Le maire peut être impliqué dans l'accompagnement des occupants.

Le maire peut associer ou alerter :

- La Cellule Habitat, pour étudier toutes les pistes d'accompagnement envisageables.
- Les services sociaux pour anticiper les moyens d'accompagner les occupants : hébergement, relogement...

■ Procédure mise en œuvre par l'ARS



■ Quelques commentaires

- Cette procédure est indépendante de celles liées aux relations locatives.
- Ce n'est qu'une fois que l'arrêté d'insalubrité est notifié au propriétaire que les loyers cessent d'être dus.
- Si les dégradations sont imputables aux occupants, un accompagnement social peut être envisagé.
- L'insalubrité est le plus souvent remédiable par la réalisation de travaux. Le propriétaire est alors tenu d'organiser l'hébergement provisoire des occupants pendant le chantier. En cas d'insalubrité irrémédiable, le propriétaire doit proposer un relogement définitif.
- En cas de défauts graves liés à la configuration des lieux (cave, surface ou volume très réduit...), le local peut être considéré comme « impropre par nature à l'habitation » et interdit à l'habitation par arrêté préfectoral.
- Le propriétaire peut être aidé financièrement pour réaliser les travaux : contacter la Cellule Habitat.

■ Définitions

- CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) : cette instance est consultée pour toute procédure de déclaration d'insalubrité, elle donne un avis avant la prise de l'arrêté préfectoral. Le propriétaire, l'occupant et le maire y sont conviés.
- Insalubrité remédiable ou irrémédiable : lorsque des travaux sont possibles, l'insalubrité est qualifiée de remédiable. Lorsque le coût de travaux serait supérieur à la reconstruction du bâtiment, l'insalubrité peut être qualifiée d'irrémédiable.
- DDT : Direction Départementale des Territoires.

■ Outils

- Site du Département de Maine-et-Loire : <http://solidarites.maine-et-loire.fr/logement/>
- DIHAL : http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-joincte/2014/10/dihal_-_guide_pnlhi_vademecum_ecran/pdf



FICHE 4

PÉRIL DU BÂTIMENT

Des personnes signalent des chutes de matériaux ou d'éléments du bâti, des effondrements, mettant en cause la sécurité des occupants, celle du voisinage ou du public :

- Fissurations ou dégradations importantes de murs, de plafonds, d'escaliers...
- Effondrement de planchers, de plafonds, de charpente, de couverture, cheminée...
- Défaut de solidité de parties du bâtiment, d'éléments de la construction...

En cas de danger suspecté ou avéré, le maire engage une procédure de péril.

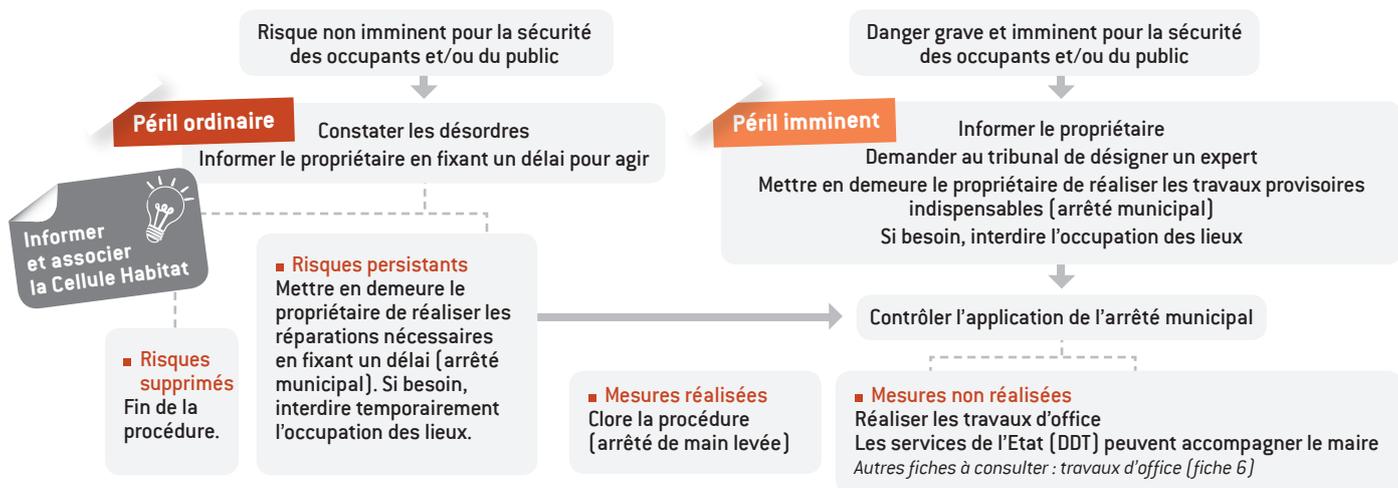
(Réf. : code de la construction et de l'habitation, articles L.511-1 et suivants)

Pour rappel, tout arrêté de péril doit être envoyé à la Préfecture pour contrôle de la légalité.

Le maire peut contacter :

- La **Cellule Habitat**, pour examiner les moyens de soutenir les occupants, le propriétaire : hébergement, relogement, aides financières aux travaux...
- L'**ARS** et la **DDT** pour être soutenu dans les démarches administratives.

■ Procédure mise en œuvre par le maire : 2 possibilités



■ Quelques commentaires

- La procédure de péril imminent vise à sécuriser rapidement les lieux (étayage, bâchage, protection...), elle doit être suivie d'une procédure de péril ordinaire pour traiter durablement les désordres.
- L'appréciation de l'urgence relève de la responsabilité du maire.
- Cette procédure est indépendante de celles liées aux relations locatives.
- Les frais liés au déroulement de la procédure sont à la charge de la commune. Les travaux sont à la charge du propriétaire qui peut bénéficier d'aides financières.
- En cas d'interdiction d'habiter, une solution de relogement doit être recherchée rapidement.
- Des aides financières peuvent être accordées aux communes pour assurer le relogement des occupants et exécuter les travaux interdisant l'accès aux locaux dangereux (FARU).

■ Définitions

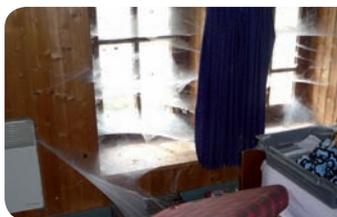
- FARU : Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence

■ Outils et modèles

DIHAL : http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/10/dihal_-_guide_pnlhi_vademecum_ecran/pdf

Des compléments ou modèles peuvent être transmis sur demande à l'adresse suivante : ars-dt49-sspe@ars.sante.fr

- Réglementation applicable
- Présentation détaillée de la procédure
- Information au propriétaire
- Demande de désignation d'un expert
- Arrêté municipal de péril ordinaire
- Arrêté municipal de péril imminent
- Arrêté de levée de péril



FICHE 5

ENTASSEMENT DE DÉCHETS

Des personnes signalent des problèmes importants et graves d'hygiène et d'entretien, provoquant des risques pour les occupants et des nuisances fortes pour le voisinage :

- Entassement de matériel, d'objets.
- Absence totale d'entretien courant.
- Accumulation de déchets dans un logement.
- Présence excessive d'animaux, avec des odeurs, des déjections...

Le maire doit faire respecter les règles d'hygiène et de salubrité publique.

(Réf. : code général des collectivités territoriales, articles L2212-1 et L2221-2, règlement sanitaire départemental, code de la santé publique, article L1311-4, code de l'environnement)

Le maire met en œuvre la procédure administrative.

Le maire doit associer et alerter :

- La **Cellule Habitat**, pour examiner toutes les pistes d'accompagnement possibles.
- L'**ARS**, pour réaliser une visite conjointe du logement, puis autoriser les mesures de travaux d'office.
- Des **travailleurs sociaux** pour un accompagnement des personnes.
- Des **professionnels de santé** pour une éventuelle prise en charge médicale (en lien avec l'ARS).
- La **DDT** pour les travaux d'office.
- La **DDPP** en cas de présence excessive d'animaux.

Procédure mise en œuvre par le maire

Organiser une visite sur place avec les occupants et/ou les propriétaires, pour évaluer les désordres



Si les désordres constatés justifient une intervention importante et urgente, mettre en demeure le responsable des faits de prendre les mesures nécessaires par arrêté municipal

Mettre en place un accompagnement adapté pour éviter ou limiter le renouvellement des désordres

Mesures réalisées

Organiser une visite de vérification

Mesures non réalisées

- Demander au préfet (ARS) de permettre les travaux d'office (arrêté préfectoral)
- Réaliser les travaux d'office aux frais du responsable

Autres fiches à consulter : travaux d'office (fiche 6)

Quelques commentaires

- Une médiation et un accompagnement des personnes sont indispensables avant d'engager cette procédure.
- Pour le nettoyage des lieux, il est préférable de faire appel à des associations ou des entreprises spécialisées.
- Ces situations sont souvent liées à des troubles du comportement : négligence de soi, rapport particulier aux objets et aux lieux, relations sociales perturbées... L'accompagnement peut être très délicat car ces personnes sont souvent isolées et ne souhaitent pas être aidées. Il est donc indispensable d'informer, d'associer les services sociaux.
- Les occupants peuvent aussi solliciter la Commission Départementale de Conciliation en cas de conflit locatif.

Définitions

- **Incurie** : ce terme désigne une occupation inadéquate d'un logement avec une accumulation d'objets, de déchets, une présence excessive d'animaux, entraînant des risques importants : manque d'hygiène, odeurs, nuisibles, infection, incendie...
- **DDPP** : Direction Départementale de la Protection des Populations.

Outils et modèles

Des compléments ou modèles peuvent être transmis sur demande à l'adresse suivante : ars-dt49-sspe@ars.sante.fr

- Réglementation applicable.
- Présentation détaillée de la procédure.
- Modèle d'arrêté municipal.
- Modèle de courrier de transmission au préfet.



FICHE 6

TRAVAUX D'OFFICE

Les propriétaires ou locataires refusent de réaliser les mesures prescrites par un arrêté municipal ou préfectoral pour remédier à des problèmes graves de salubrité ou de sécurité : travaux, évacuation, hébergement, relogement, démolition...

- Habitation déclarée insalubre.
- Bâtiment frappé d'un arrêté de péril.
- Danger sanitaire grave.
- Risque pour la sécurité dans les établissements recevant du public ou pour les équipements communs dans les immeubles collectifs.

Le maire fait réaliser d'office les mesures prescrites aux frais de la personne responsable.

Selon les cas, le maire agit au nom de la commune ou au nom de l'État.

En cas d'inaction du maire, le préfet peut se substituer (Réf : code de la construction et de l'habitation art L 511-2).

Le maire peut associer ou alerter :

- La Cellule Habitat, pour examiner les moyens de soutenir les occupants, les propriétaires.
- L'ARS et la DDT, pour être assisté dans la conduite de la procédure.

Procédure mise en œuvre par le maire



S'assurer que l'arrêté a bien été notifié aux personnes concernées
Constater la non exécution ou l'exécution partielle des mesures prescrites
Sauf en cas d'urgence, procéder à une nouvelle mise en demeure, avec un délai court
En cas d'inaction, notifier la décision de procéder aux travaux d'office

Préparer les travaux : plans et devis, autorisations préalables
Faire réaliser les travaux prescrits par arrêté

Émettre un titre de recouvrement et le transmettre au comptable public

Quelques commentaires

- Une mise en demeure préalable est nécessaire, sauf pour les arrêtés fondés sur l'urgence ou l'imminence d'un danger.
- Le maire intervient en qualité de maître d'ouvrage de travaux publics. Dans le respect des mesures prescrites, il est responsable des choix techniques et des modes de réalisation des travaux.
- La commune doit respecter les diverses réglementations liées aux droits des sols et les servitudes d'utilité publique.
- L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics, sauf en cas de situation d'urgence.
- Les travaux peuvent être effectués en régie communale ou par prestations d'entreprises.
- La commune fait l'avance des frais, qui sont ensuite récupérés sur les personnes responsables. Cette créance publique est recouvrée comme une contribution directe et peut être garantie par un privilège spécial immobilier.
- La commune peut bénéficier de subventions pour réaliser les travaux ou assurer le relogement d'urgence des occupants.
- Les travaux d'office concernent uniquement les mesures prescrites par l'arrêté.
- Le maire recouvre la totalité de la dépense engagée auprès du propriétaire même s'il a perçu des aides de l'ANAH au titre des travaux d'office.

Outils et modèles

- Transmis sur demande à l'adresse suivante : ars-dt49-sspe@ars.sante.fr
- Guide du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne : http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/10/dihal_guide_pnlhi_vademecum_ecran.pdf
- Présentation détaillée de la procédure : <http://www.maine-et-loire.gouv.fr/habitat-r78.html>

PRINCIPAUX ACTEURS DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

■ Département de Maine-et-Loire - cellulehabitat@maine-et-loire.fr

- Accompagnement social des personnes défavorisées
- Aides financières complémentaires
- Co-pilotage du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées)
- Cellule Habitat pour réception, orientation et suivi des situations

■ ARS - Agence Régionale de Santé - ars-dt49-sspe@ars.sante.fr - 02 41 25 76 31

- Evaluation technique du logement présentant des risques pour la santé
- Application des procédures relevant de la compétence du Préfet
- Soutien technique et administratif aux collectivités locales
- Relais avec les professionnels de santé

■ DDT - Direction Départementale des Territoires - ddt-chv@maine-et-loire.gouv.fr 02 41 86 66 08

- Secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation
- Assistance technique et administrative aux collectivités locales
- Mobilisation des financements Etat

■ ANAH - Agence Nationale pour l'Habitat

- Aides financières pour l'amélioration de l'habitat.
- Deux délégataires en Maine-et-Loire :
Angers Loire Métropole sur le secteur de l'agglomération angevine
et le Département pour les autres secteurs.

■ CAF - Caisse d'Allocations Familiales

- Accompagnement social des familles allocataires
- Prêt à l'amélioration de l'habitat
- Contrôle de la décence d'un logement

■ MSA - Mutualité Sociale Agricole

- Accompagnement social des ressortissants agricoles
- Prêt à l'amélioration de l'habitat
- Contrôle de la décence d'un logement

■ DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale

- Pilotage des dispositifs de relogement et d'hébergement

■ ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement

- Accompagnement et orientation juridique
- Information sur les aides et les financements
- Observatoire départemental de l'habitat

■ Espace Info Energie ou Agence Locale Energie Climat

- Information et conseil en matière d'économie d'énergie dans l'habitat

Le guichet unique dans le département de Maine-et-Loire

LA CELLULE HABITAT

Département de Maine-et-Loire
DGA Développement social et des solidarités
Service logement et développement social
CS 94104 - 49941 ANGERS CEDEX 9

02 41 18 80 62 ou 02 41 18 80 79

Courriel : cellulehabitat@maine-et-loire.fr
<http://solidarites.maine-et-loire.fr/logement>

La conception et l'impression de ce guide
ont été financées par :

Le Département
de Maine-et-Loire



L'Agence Régionale
de Santé
Pays de la Loire



La Direction
Départementale
des Territoires
de Maine-et-Loire



Ce guide et les outils sont disponibles sur internet :
solidarites.maine-et-loire.fr/logement

La Cellule Habitat

Département de Maine-et-Loire
DGA Développement social et des solidarités
Service logement et développement social
CS 94104 - 49941 ANGERS CEDEX 9
02 41 18 80 62 ou 02 41 18 80 79
Courriel : cellulehabitat@maine-et-loire.fr