

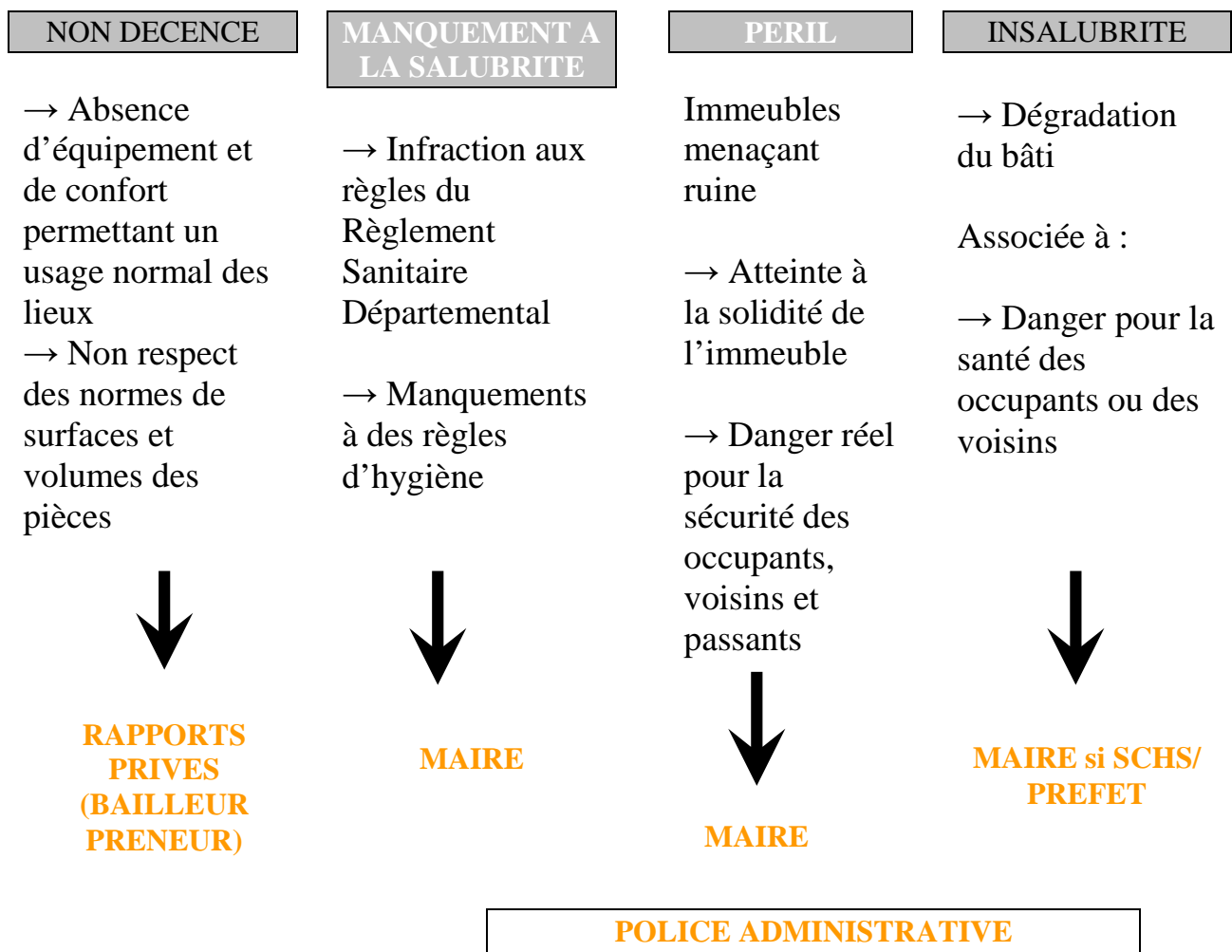


Habitat indigne pour les maires

Le maire est un acteur essentiel de la lutte contre l'habitat indigne. De la procédure de manquements au règlement sanitaire départemental aux cas graves d'habitat insalubre ou en péril, le maire est appelé à gérer les plaintes et à donner les suites nécessaires.

OUTILS JURIDIQUES ET TECHNIQUES

Distinguer les notions





Distinguer les procédures

La non décence du logement relève des rapports propriétaires / locataires. Le propriétaire en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 a l'obligation de délivrer un logement décent

①. Le locataire doit **mettre en demeure par lettre RAR** le bailleur de se conformer à son obligation

En cas de refus :

②. Il peut saisir la commission de conciliation, si pas de conciliation :

③. Saisine du tribunal d'instance pour obtenir :

- mise en conformité de son logement,
- réduction ou suspension de son loyer,
- dommages et intérêts.

Le maire a la possibilité d'agir en matière de non décence en signalant les cas dont il a connaissance à la CAF qui a un pouvoir sur le versement des aides au logement.

Manquements aux règles de salubrité publique : Relèvent de la compétence du maire qui détient des pouvoirs de police en matière de salubrité publique

Si un particulier subit un préjudice direct du fait de l'inapplication du RSD, il est en droit de s'en plaindre et de saisir le maire afin qu'il adresse une injonction au contrevenant, en vue de faire respecter le règlement.

①. **Information du bailleur** et mise en demeure préalable,

A défaut de réponse :

②. **Information du maire**, il doit vérifier que le bailleur a bien été prévenu par son locataire, il accuse réception de la plainte et annonce la visite du logement au locataire et au propriétaire (modèle 1).



③. **Le maire fait intervenir les services compétents pour constater les désordres.** Si la mairie ne possède pas de personnel assermenté pour ce type de mission, elle peut faire appel à un expert, un professionnel du bâtiment ou demander le soutien de la DDASS.

④. **Le maire adresse une mise en demeure au responsable des désordres,**
(Modèle 2)

S'il ne remédie pas à la situation :

⑤. **Le maire dresse un procès verbal d'infraction,** il est recommandé au maire de prendre contact avec les services du Procureur de la République pour formuler le procès verbal d'infraction.

Celui-ci doit être transmis au Procureur de la République dans les 5 jours qui suivent la date du procès verbal. Il doit être notifié au propriétaire et à l'occupant.

Il appartient au maire d'informer ou de rappeler aux administrés leurs obligations au titre des règles de la salubrité publique et de prescrire les actions utiles lorsqu'il y a infraction à ces règles.

Le péril, relève de la compétence du maire et lui permet de prescrire la réparation ou la démolition d'un immeuble menaçant ruine

①. Signalement au maire qui détient des pouvoirs de police en matière de sécurité publique.

②. Il fait intervenir les services compétents (agents propres ou prestataires extérieurs) pour constater les défauts. En fonction de la nature du danger, 2 procédures différentes existent :

Si le danger est ordinaire :

③. S'ouvre une phase de discussion avec le propriétaire (et les titulaires de droits réels), celui-ci est invité à formuler ses observations.

④. Si cette phase n'aboutit pas, le maire doit prendre un arrêté de péril ordinaire. Il peut assortir cet arrêté d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

L'arrêté est notifié au propriétaire (Modèle 4), titulaires de droits réels ainsi qu'aux occupants.



L'arrêté fixe un délai pendant lequel des travaux doivent être réalisés, à l'issue de ce délai :

Un agent disposant des compétences techniques suffisantes établit un rapport constatant la réalisation ou non des travaux prescrits.

Si les travaux sont réalisés de manière satisfaisante, **le maire prend un arrêté de main levée.**

En cas contraire, il envoie au propriétaire une mise en demeure d'effectuer les travaux dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois.

S'il n'y a pas exécution dans les délais, le maire notifie par lettre RAR sa décision de procéder aux travaux d'office. Cette décision doit être motivée (rappel de la prise d'arrêté, de la mise en demeure...)

Si le danger est imminent :

③ Le maire lance un avertissement adressé aux propriétaires du bâtiment concerné pour l'informer de l'intention d'engager une procédure de péril imminent.

④ Le maire adresse une demande de désignation d'expert au tribunal administratif. (Modèle 3)

⑤ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire prend un arrêté de péril imminent. Il peut accompagner cet arrêté d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels ainsi qu'aux occupants.

Lorsque les travaux prescrits concernent seulement les parties communes d'une copropriété, la notification est faite au syndic.

Il n'y a pas à ce stade d'arrête de mainlevée, les travaux ou mesures n'ayant pour but que de conjurer l'imminence du péril.

Le maire peut poursuivre son action par une procédure de péril ordinaire pour que tous les travaux nécessaires à la solidité de l'immeuble soient réalisés.

Lorsque les travaux n'ont pas été effectués à la fin du délai imparti, le maire peut alors sans mise en demeure démarrer les travaux d'office afin de faire cesser le danger.



L'insalubrité relève de la mairie si celle-ci possède un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) sinon elle relève de l'état (DDASS)

- ①. Information du maire.
- ②. Le maire fait intervenir le SCHS ou renvoie à la DDASS.
- ③. Le rapport de la DDASS ou du SCHS s'il conclut à de l'insalubrité est transmis au préfet.
- ④. Le préfet demande l'avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques).
- ⑤. Le préfet prend un arrêté d'insalubrité.
- ⑥. Si l'insalubrité est **irrémédiable** (lorsque les réparations coûteraient plus cher que la reconstruction du logement) l'arrêté prévoit une interdiction définitive d'habiter. Si l'insalubrité est **remédiable** l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter (le temps de la remise en conformité du logement).

Le rôle du maire est important pour le **signalement** de l'habitat insalubre de par la proximité entre élus et administrés. Lorsque la commune est dotée d'un SCHS, ce service instruit les différentes procédures. Dans le cas contraire, le maire transmet le dossier à la DDASS.