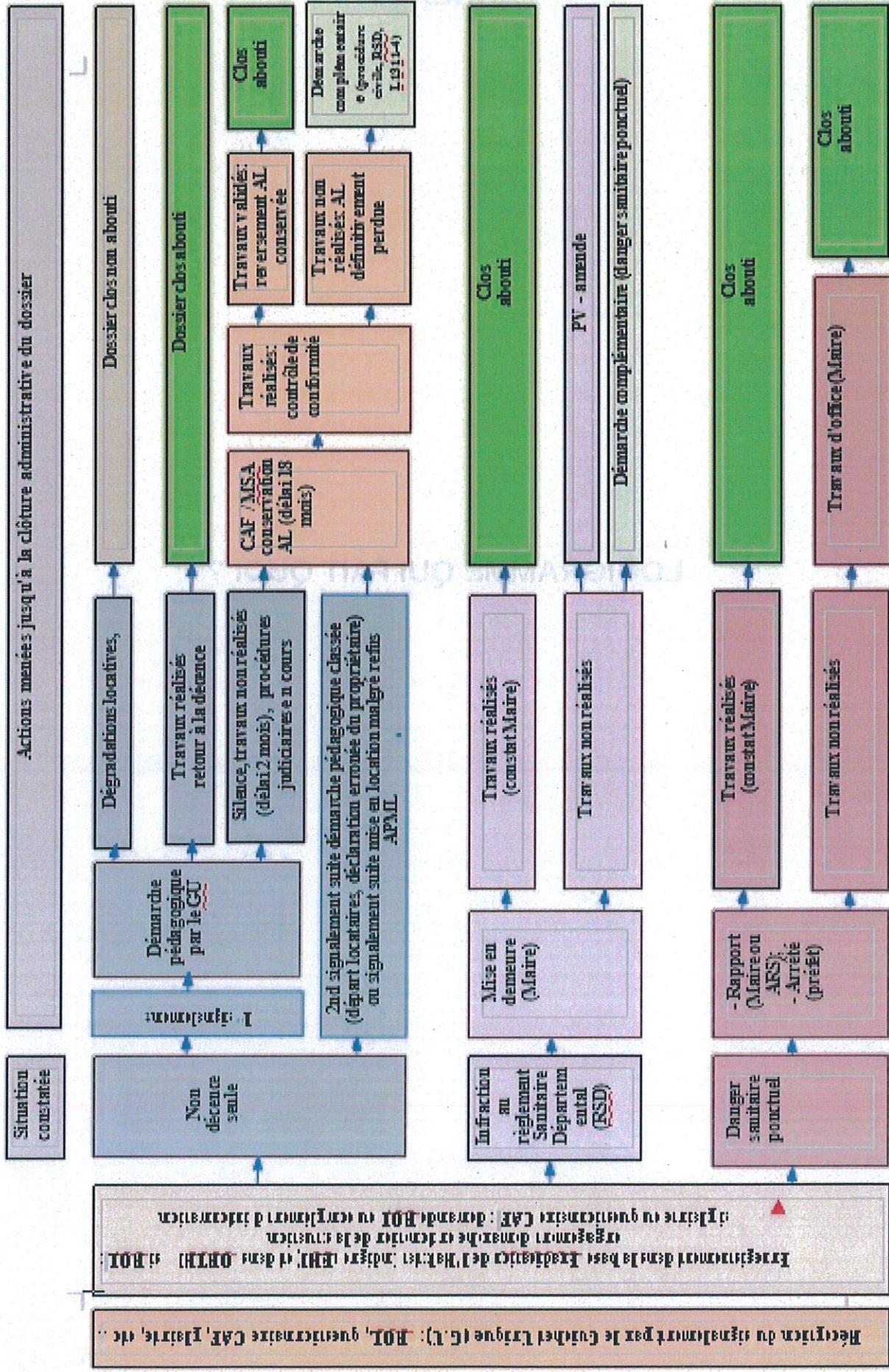


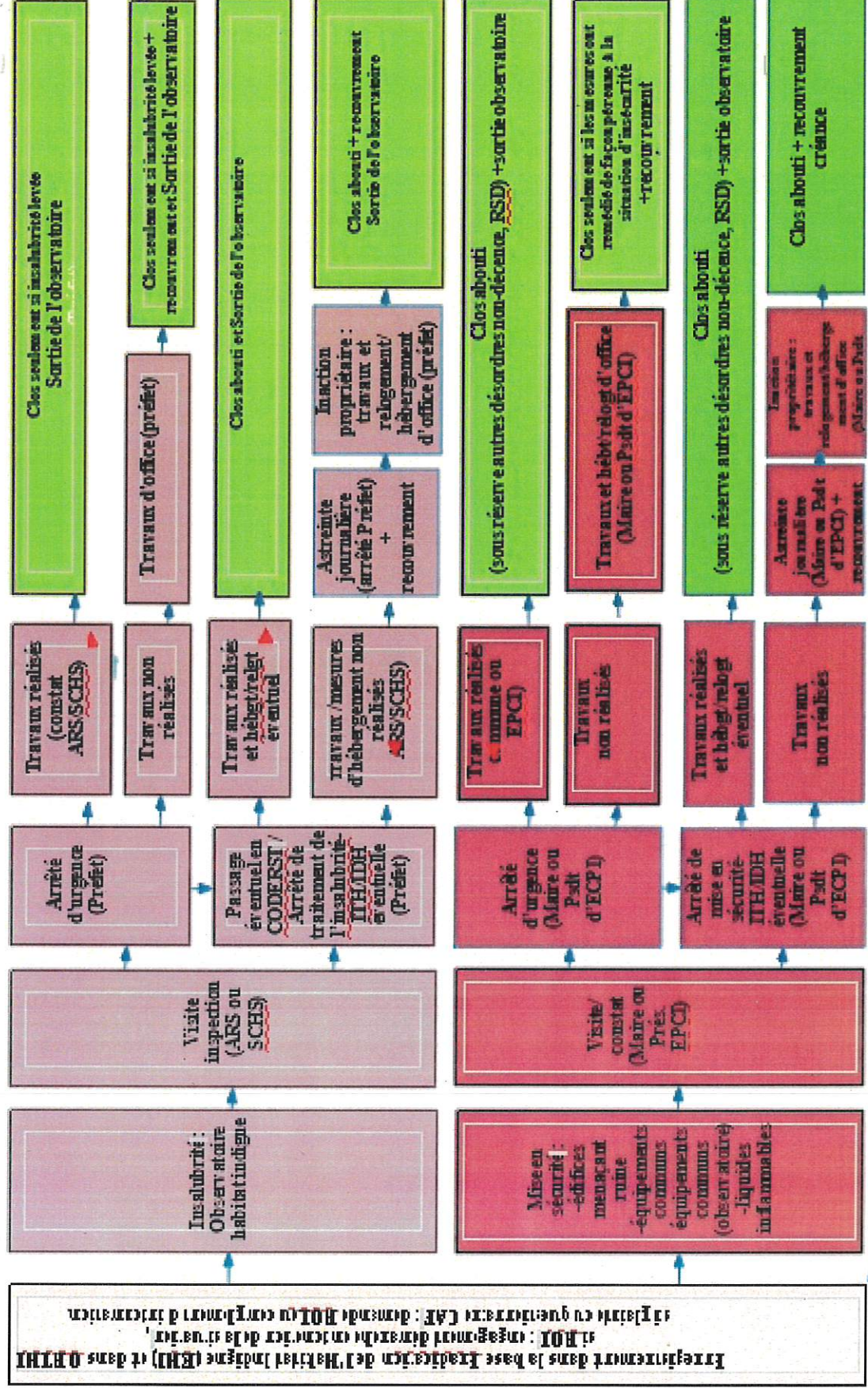
ANNEXE I

LOGIGRAMME QUI FAIT QUOI ?



Remarque: lorsque le logement devient vacant en cours de procédure, la démarche est soit close soit suspendue en fonction des procédures et des conditions

Actions menées jusqu'à la clôture administrative du dossier



Éclaircie, etc... Reciprocité du signalement par le Cuidat (Argue G.T.) : ROI, questionnaire CAF, Éclaircie, engagement de l'Etat en faveur de la sécurité, à l'Etat en questionnaire CAF : demande ROI ou questionnaire de l'Etat.

Remarque: lorsque le logement devient vacant cours de procédure, la démarche est soit close soit suspendue en fonction des procédures et des conditions



ANNEXE II

RECOURS DALO DANS LE CAS DE LOCAUX INDIGNES OU NON-DECENTS

1/ Cadre général

Les deux types de situations suivantes ouvrent le droit à un recours DALO :

- être logé dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- être logé dans un local manifestement non-décent avec un enfant mineur ou une personne handicapée à charge ou présenter soi-même un handicap.

Le recours DALO est déclaratif.

Cependant, le requérant doit fournir à l'appui de son recours des pièces obligatoires (identité, régularité/permanence du séjour en France pour les étrangers).

Concernant les situations d'insalubrité et de non décence, les pièces complémentaires suivantes peuvent être demandées par le service instructeur (cf. formulaire n° 15036*01°)

- soit le motif **9.6 Vous êtes logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux**

- document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement,
- photos,
- jugement du tribunal,
- attestation de la commission de conciliation, de la caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole,
- le cas échéant, arrêté du préfet ou du maire

- soit le motif **9.7 Vous êtes une personne handicapée ou vous avez à votre charge une personne handicapée ou un enfant mineur Et votre logement est dans l'un des deux cas cités aux 9.7.1 (logement non décent) ou 9.7.2 (logement manifestement sur-occupé) => cas 9.7.1 Votre logement est non décent**

- copie d'un document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement,
- photos,
- copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement,
- attestation de la commission de conciliation, de la caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole...

Il appartient aux services instructeurs de rechercher auprès des services publics suivants des informations ou des confirmations que le requérant ne peut, ni ne doit apporter : ARS, SCSH, DDTM, CAF, opérateurs dans les zones en cours d'OPAH, de PIG ou prestataire extérieur.

La loi du 25 mars 2009 (loi MOLLE) prévoit que lorsqu'une situation est signalée à la commission de médiation comme relevant de l'habitat indigne, la commission se prononce au vu d'un rapport qui permet de confirmer ou non la qualification juridique de la situation invoqué **ce qui signifie que la charge de la preuve de la qualification de l'état du logement incombe à l'administration et non au requérant. Il convient toutefois que celui-ci fournisse assez d'éléments significatifs pour que la situation soit caractérisée comme justifiant une investigation.**

2/ Organisation dans le Pas-de-Calais

D'un commun accord entre la DDETS et la DDTM il a été convenu de l'organisation qui suit.

Lorsqu'un ménage effectuant un recours DALO a coché dans le formulaire Cerfa l'un des deux motifs de recours amiable précités, la procédure est la suivante :

- 1) Si le bailleur est un **bailleur public**, la DDETS saisit le bailleur public pour qu'il informe de la réalité ou non de la non-décence ;
- 2) Si le ménage habite **Boulogne/mer** ou **Calais**, la DDETS saisit le SCHS pour qu'il informe de la réalité ou non de la non-décence et établisse le cas échéant un ROL ;
- 3) Si le ménage habite un logement privé dans une **commune d'une certaine importance** disposant de services techniques, la DDETS saisit les services de la commune pour qu'ils l'informent de la réalité ou non de la non-décence et établissent le cas échéant un ROL ;
- 4) Si le ménage habite un logement privé et a constitué son dossier avec un **service social**, la DDETS saisit ce service pour qu'il l'informe de la réalité ou non de la non-décence et établisse le cas échéant un ROL ;
- 5) Si aucun des acteurs cités plus haut n'est mobilisable ou en cas de refus d'intervention ou d'absence de réponse d'un bailleur social, la DDETS saisit la **DDTM** afin que celle-ci effectue un contrôle du logement et établisse le cas échéant un ROL. La DDTM fera une réponse auprès de la DDETS dans un délai de 2 mois maximum (sachant que le requérant DALO doit avoir connaissance sous 3 mois de la décision).

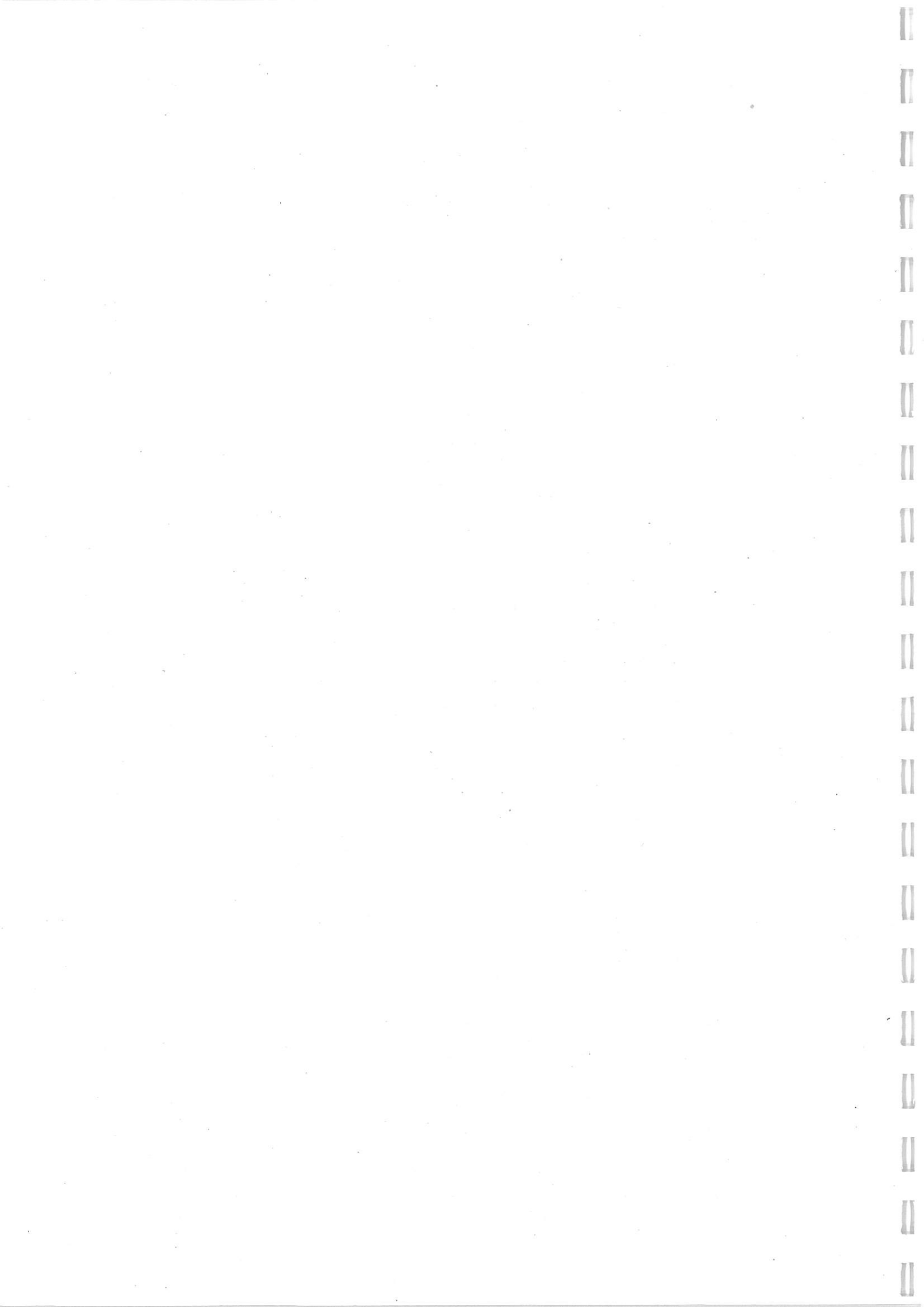
Il sera rappelé au ménage que le recours amiable DALO ne l'exonère pas des démarches auprès de son bailleur afin d'obtenir des travaux dans son logement (cf. loi sur les rapports locatifs du 6 juillet 1989).

Annexe III-A- Qui fait quoi ?
Procédure liée à la non-décence seule
Chef de file: DDTM

Etapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé d'observations logement), transmis au guichet unique EHI - plainte directement au guichet unique EHI - questionnaire CAF transmis au guichet unique Remarque : les plaintes et questionnaires doivent être complétés par un ROL pour que le dossier puisse faire l'objet d'une conservation de l'AL (il faut un constat de non-décence établi après visite sur place).		Enregistrement dans ORTHI (DDTM) DDTM : enregistrement dans la base EHI
Echanges avec le propriétaire	La DDTM établit un courrier à l'attention du propriétaire listant les éléments de non-décence, et demandant une réponse du propriétaire dans un délai de 2 mois (1 mois pour les bailleurs publics).		
Dégradations locatives avérées			
Retour propriétaire	Le propriétaire répond et apporte la preuve que les dégradations constatées sont des dégradations locatives-		
fin de la procédure	Le dossier est classé « clos non abouti ». La DDTM en informe le propriétaire et le locataire par courrier (invite le propriétaire à se rapprocher des points d'accès au droit ou des tribunaux).		ORTHI (DDTM) et EHI (DDTM)
Travaux réalisés par le propriétaire			
Retour propriétaire	Dans le délai de un (deux) mois (voir plus si le propriétaire en a fait la demande et que celle-ci a été acceptée), le propriétaire répond en apportant la preuve que les travaux sont réalisés (factures + travaux).	Le propriétaire réalise les travaux permettant de mettre un terme à la non – décence du logement.	
fin de la procédure	Le dossier est classé « clos abouti ». La DDTM en informe le propriétaire et le locataire par courrier.		ORTHI (DDTM) et EHI (DDTM)
Travaux non réalisés par le propriétaire dans le délai de 2 mois (pour logement du parc privé avec versement d'une prestation AL)			
Conservation de l'AL	Si le propriétaire ne répond pas, la DDTM transmet le dossier à la CAF/MSA (avec information au propriétaire et locataire). La CAF/MSA procède alors à la conservation de l'AL (délai maximum : 18 mois- information aux propriétaires et locataires)		
Travaux	Le propriétaire informe la CAF/MSA de la réalisation des travaux. La CAF/MSA sollicite un contrôle de conformité à son opérateur.	Le propriétaire réalise les travaux permettant de mettre un terme à la non – décence du logement.	
Contrôle de conformité des travaux	Les travaux sont validés. La CAF/MSA reverse l'AL conservée (+ information DDTM). En cas de travaux non-réalisés/non validés à l'issue du délai de 18 mois, l' AL conservée est définitivement perdue. Dans certains cas particuliers, la conservation de l'AL peut être renouvelée à l'issue des 18 mois (2 fois six mois).		
fin de la procédure	Le dossier est classé « clos abouti » en cas de travaux validés. La DDTM en informe le propriétaire et le locataire par courrier. Si les travaux ne sont pas réalisés, des démarches complémentaires peuvent être mises en place.		ORTHI (DDTM) et EHI (DDTM)

N.B : Sur les communes de Boulogne/mer et Calais qui disposent d'un SCHS, la DDTM n'intervient pas.
Se référer au corps du protocole chapitre IV-4.

La CAPSO prend en charge des démarches pédagogiques sur son territoire via son guichet habitat. Elle signale à la DDTM les dossiers justifiant une conservation de l'AL.

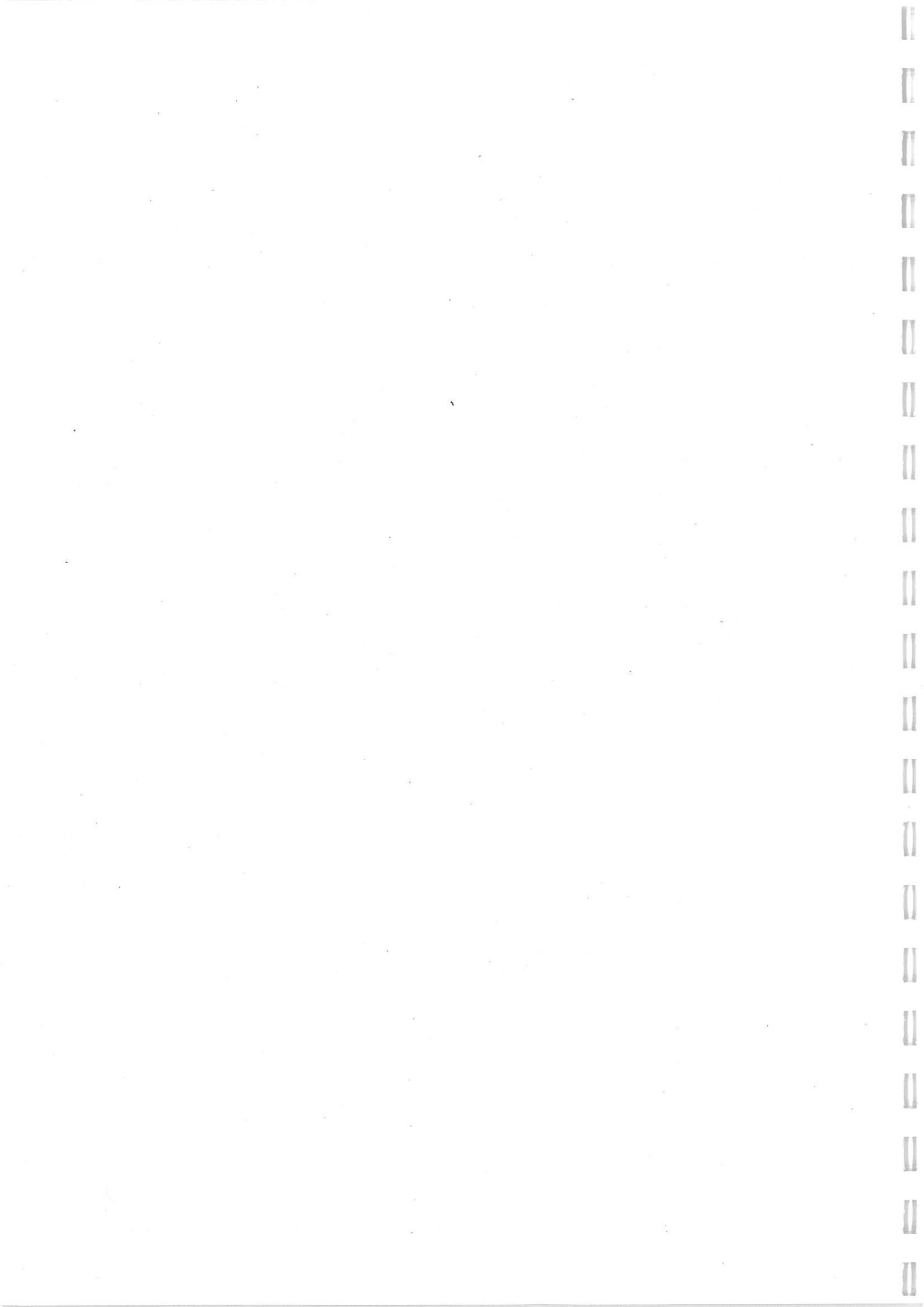


Annexe III-B- Qui fait quoi ?

Procédure liée à la présence d'infractions au Règlement sanitaire départemental (RSD)

Chef de file: Mairie

Étapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé d'observations logement), transmis au guichet unique EHI - plainte directement à l'ARS			Enregistrement dans ORTHI (DDTM , ARS , SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI
échanges sur la situation	Mairie et partenaires (CAF, EPCI, DDTM , ARS ..)			
visite d'inspection et établissement du rapport	Visite et rapport réalisés soit : - par la Mairie qui peut utiliser le ROL - soit par l' ARS suite à une visite d'inspection (ARS renvoie le rapport à la Mairie en précisant que celle-ci peut bénéficier d'un accompagnement) - soit par le SCHS	rédaction d'un rapport d'enquête (ROL ou autre document) listant les infractions au RSD		
Procédure de mise en demeure				
Mise en demeure (police générale du Maire – articles L 2212-2 du CGCT et L.1424-4 du CSP)	Le Maire	le Maire met en demeure (par lettre) le responsable des infractions au RSD constatées de remédier à la situation dans un délai d'exécution adapté à la circonstance. Il l'informe des sanctions encourues. (copie à la DDTM, à l'ARS et à la sous-préfecture)		Enregistrement dans ORTHI (Mairie ou DDTM) DDTM : enregistrement de la mise en demeure et date de notification dans la base EHI.
constat de réalisation des travaux	Mairie	À échéance du délai pour la réalisation des travaux : constat par Mairie ou SCHS		
Démarche coercitive	Établissement d'un procès-verbal d'infraction par un agent assermenté et transmission au tribunal de police.	Pas de possibilité d'exécuter les travaux d'office.	Pas de protection des occupants.	
fin de la procédure	- si travaux réalisés : dossier clos abouti - si pas de résultat, orienter le dossier vers une procédure L.1311-4 du CSP ou une conservation de l'AL.	Suivi de la procédure : L'ARS et la DDTM identifieront les cas problématiques avec absence de retour du Maire sur les démarches et en référeront à la sous-préfecture.		



Annexe III- C- Qui fait quoi ?

Procédure liée à la présence d'un danger sanitaire ponctuel – L1311-4 du Code de la santé publique (CSP)

Chef de file: ARS

Etapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux	Suivi procédure dans ORTHI et EHI	Détail sur déroulement de la procédure-Points de Vigilance/Difficultés
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé observations logement), transmis au guichet unique EHI			Enregistrement dans ORTHI (DDTM, ARS, SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI	
échanges sur la situation	ARS et partenaires (Mairie, CAF, EPCI, DDTM, ..)	voir si la situation nécessite une inspection de l'ARS (éventuel renvoi vers mairie pour RSD)	Au besoin, rapport social établi par opérateur social de l'ARS (cas exceptionnel) ou par un autre opérateur (OPAH, PIG) ou travailleur social (CCAS,		Points de vigilance : identification de présence d'un cas d'incurie (symptôme de pathologies variées à la frontière entre le choix de mode de vie marginal et une pathologie psychiatrique : accumulation de négligence/rampe, soins du corps, hygiène, animaux, odeurs, présence de nuisibles, risques infectieux et d'incendie, occupation inadéquate du logement avec accumulation de déchets organiques ou non, d'objets et parfois la présence d'animaux en très grand nombre-syndrome de Noé)
visite d'inspection et établissement du rapport	Visite et rapport réalisés par la Mairie ou l'ARS ou le SCHS	le rapport indique les désordres qui nécessitent une action d'urgence.			En cas d'incurie avérée, le rapport d'inspection pourra être établi par la Commune . Il convient ici de bien distinguer les désordres relevant de l'occupation du logement (désencombrement, nettoyage, désinfection, dératisation, désinsectisation, entretien extérieur) qui sont à la charge de l'occupant (locataires ou propriétaire occupant) des désordres relevant du bâti et de ses équipements à la charge du propriétaire (bailleur ou occupant). Il y aura lieu d'identifier <u>une personne ressource</u> qui orchestre le traitement du dossier (sous-préfecture, commune ou EPCI,...)
Mesures d'urgence (danger sanitaire ponctuel L1311-4 CSP) :					
prise d'un arrêté d'urgence (L1311-4)	signature préfet, préparé par ARS Notification, transmissions ARS.	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, l'arrêté ordonne l'exécution de mesures d'urgence.	pas de protection des occupants.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.	Points de vigilance : * Lors de la vérification de la propriété de l'immeuble notamment chez les propriétaires-occupants, s'interroger automatiquement sur l'ouverture de la succession si les propriétaires référencés dans les titres de propriétés sont décédés. Si succession vacante, voir à procéder à son ouverture auprès du tuteur/curateur si des mesures de protection sont déjà mises en place ou saisir le TGI pour solliciter la nomination d'un curateur de la succession. * Pour les propriétaires occupants en situation d'incurie/souffrant du syndrome de Diogène, prévoir automatiquement des mesures relatives à la désinsectisation/dératisation des lieux avec les autres mesures sollicitées pour protéger les entreprises appelées à effectuer les travaux si procédure d'office. * Inscription de l'arrêté aux hypothèques à réaliser (ARS)
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI et auteur ROL si besoin.	À échéance du délai (à compter de la date de notification) pour la réalisation des travaux : constat par Mairie ou SCHS Si absence de constat réalisé, l'ARS fait un rappel à la Mairie, puis fait connaître la situation au sous-préfet d'arrondissement et lui propose d'intervenir auprès de l'élu.			Si présence de péril sur le bâti, articuler ce dispositif avec la prise d'un arrêté de situation avec à minima les acteurs suivants : Commune, EPCI, Sous-Préfecture, ARS, DDTM, acteurs de santé mentale, travailleurs sociaux. Ce groupe doit permettre de tenter de faire adhérer les occupants à la démarche : réalisation par leurs soins des mesures ou accompagnement afin de trouver les entreprises qui exécuteront celles-ci.
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.	La Mairie ou le SCHS établit un constat de la situation. Le Maire a la responsabilité de l'exécution d'office des travaux sans devoir procéder à une mise en demeure. Le Maire procède au recouvrement des créances . S'il estime que ses moyens humains, techniques et financiers sont insuffisants, il peut faire valoir sa défaillance auprès du Préfet. Si elle accepte la défaillance, la Préfecture saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office. La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de non-réalisation des mesures prescrites (dans arrêté préfectoral) établi par la Mairie. Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.			Choix des entreprises (Commune ou DDTM si défaillance) : * consultation en fonction de l'urgence, du montant des travaux * inviter les entreprises à se déplacer sur place * Privilégier tant que possible des entreprises locales avec les moyens humains adéquats * s'assurer de la disponibilité des entreprises Engagement comblable des travaux et notification auprès des entreprises (Commune ou DDTM) * Plomb * Amiante Réalisation des travaux Constatation des travaux et paiement des entreprises (Commune ou DDTM) Recouvrement de la créance (Commune ou DDTM) : * via chorus pour état et hélios pour communes (joindre les justificatifs suivants : arrêtés, lettre de notification des arrêtés, relevé de propriétés/demande de renseignements/relevé hypothèques, rapport de présentation des marchés, facture) * prévoir le recouvrement complémentaire de 8 % des frais engagés (cf loi ALUR) * pour les travaux engagés par l'état, les créances font généralement l'objet d'une inscription au privilège spécial immobilier. Points de vigilance à observer si l'occupant est propriétaire et notamment en situation d'incurie : * établir une porte d'entrée pour les contacts avec le propriétaire (cf groupe de travail susvisé) * l'arrêté préfectoral donne le droit d'exécuter d'office les mesures prescrites. S'agissant de propriétaire-occupant, il est judicieux en cas d'obstruction de la part de l'occupant de saisir en référé le Président du TGI pour obtenir l'autorisation d'entrer dans les lieux (sous-Préfecture/préfecture) et faire réaliser les travaux * concours de la force publique à prévoir : associer les forces de l'ordre, au besoin les services de secours (SDIS, SAMU) selon le profil des occupants * prévoir la présence d'un serrurier (entrée dans les lieux) et d'un huissier (état de lieux à réaliser avant la réalisation des travaux) - prévoir la présence d'une personne relais connue par les occupants (famille, voisins, commune, acteur santé mentale, travailleur social...) * Quid de la présence d'animaux (syndrome de Noé)? Associer au besoin des associations/SPA/fournière pour la prise en charge des animaux durant les travaux En cas d'obstruction de la part de PO/locataires en situation d'incurie, il faut noter les difficultés suivantes : - à établir l'évaluation quantitative des travaux à prévoir dans le cadre de la consultation des entreprises (pas d'accès possible à l'immeuble/photos difficilement transmissibles aux entreprises sans accord du propriétaire)
fin de la procédure	Rapport d'exécution des travaux réalisés (+ photos+ factures) effectué par la Mairie ou le SCHS à l'attention de l'ARS (avec copie DDTM) pour mainlevée			Enregistrement dans ORTHI (ARS) + EHI (DDTM)	En cas d'incurie, prévoir un suivi régulier des occupants et de la situation du logement.

N.B. : pour les Diogène, l'arrêté demandant le désencombrement et le nettoyage de l'immeuble est pris à l'encontre de l'occupant responsable, et non du propriétaire.
Les présents points de vigilance peuvent être reportés pour les procédures de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Annexe III- D- Qui fait quoi ?

Procédure « locaux impropres à l'habitation par nature » L1331-23 du code de la santé publique (CSP) et L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

Chef de file: ARS

Étapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux / relogement	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé observations logement), transmis au guichet unique EHI - plainte directement à l'ARS - rapport de la Mairie			Enregistrement dans ORTHI (DDTM, ARS, SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI
échanges sur la situation	ARS et partenaires (mairie , CAF, EPCI , DDTM , DDETS...)		voir si le locataire recherche un relogement	
visite d'inspection et établissement du rapport	réalisés par l' ARS (ou SCHS) dans un délai de 3 mois (art. 90 loi ALUR)		rapport social établi par opérateur social de l'ARS	
Procédure déclarant des locaux impropres à des fins d'habitation par nature				
passage en CODERST Facultatif	ARS			
prise d'un arrêté (L1331-23 du CSP et L511-1 et suivants du CCH)	signature Préfet , préparé par ARS Notification, publication, transmissions ARS .	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, une procédure contradictoire est initiée par l' ARS . Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours pour formuler ses observations. En l'absence de réponse ou de réponse insuffisante, l'arrêté ordonne qu'il soit mis fin à la mise à disposition des locaux à des fins d'habitation. Des mesures peuvent être prescrites pour empêcher l'usage ou l'accès des locaux. Si ces mesures n'ont pas été prescrites dans l'arrêté du préfet, le Préfet peut les prescrire à tout moment.	Local ne pouvant être mis à disposition aux fins d'habitation. Le propriétaire doit reloger les occupants. Le propriétaire doit faire connaître au Préfet la proposition de relogement.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI , DDETS et auteur ROL si besoin.	À échéance du délai (à compter de la date de notification), pour la réalisation <u>des éventuelles mesures prescrites pour empêcher toute occupation</u> : constat par ARS (ou SCHS).	A échéance du délai pour le relogement des occupants: un état de la situation est effectué au moment du CODERST habitat ou d'un temps d'échanges inter-services.	
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.	L' ARS (ou SCHS) établit un constat de la situation. L' ARS (ou SCHS) propose à la préfecture l'exécution d'office des mesures si prescrites dans l'arrêté préfectoral. La Préfecture saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office. La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de défaillance établi par l' ARS . Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.	La préfecture établit un constat de défaillance du propriétaire dans son obligation de relogement. La préfecture ou la Personne Publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme recherche une solution de relogement avec les partenaires : - sous-préfecture : contingent préfectoral, PLAI ; - mairie - DDETS - SCHS - bailleurs sociaux Une demande de recouvrement auprès du propriétaire doit être réalisée (indemnité correspondant à un an de loyer prévisionnel versé au bailleur assurant le relogement)	
fin de la procédure	effectuer une veille sur la mise du logement sur le marché locatif (Mairie), et au besoin signalement procureur (ARS).	-l'arrêté ne produit plus d'effets L' ARS peut recevoir des retours de la part du propriétaire (travaux...) et effectue une nouvelle visite. Le cas échéant, une mainlevée peut être prise (travaux permettant de rendre le local habitable).		

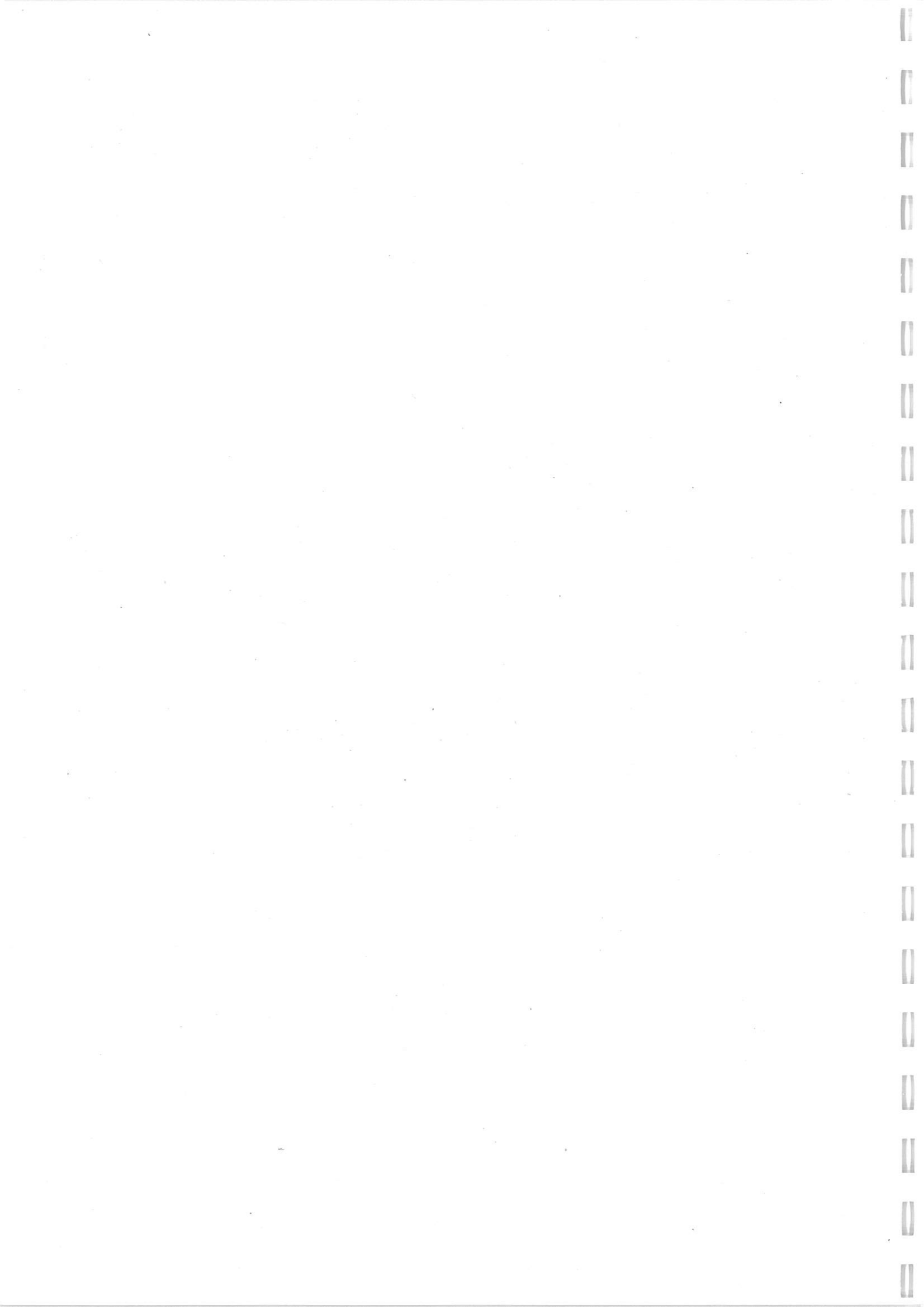


Annexe III- E- Qui fait quoi ?

Procédure visant à faire cesser l'état de sur-occupation d'un logement du fait du logeur L1331-23 du code de la santé publique (CSP) et L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Chef de file: ARS

Etapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux / relogement	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé observations logement), transmis au guichet unique EHI plainte directement à l'ARS			Enregistrement dans ORTHI (DDTM , ARS , SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI
échanges sur la situation	ARS et partenaires (mairie , CAF, EPCI , DDTM , DDETS ...)		voir si le locataire recherche un relogement	
visite d'inspection et établissement du rapport	réalisé par l' ARS (ou SCHS) dans un délai de 3 mois (art. 90 loi ALUR)		rapport social établi par opérateur social de l'ARS	
Procédure déclarant des locaux impropres à des fins d'habitation par nature				
passage en CODERST Facultatif	ARS			
prise d'un arrêté (L1331-23 du CSP et L511-1 et suivants du CCH)	signature Préfet , préparé par ARS Notification, publications, transmissions ARS .	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, une procédure contradictoire est initiée par l' ARS . Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours pour formuler ses observations. En l'absence de réponse ou de réponse insuffisante, le Préfet met en demeure par arrêté la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.	Pas d'interdiction d' habiter le logement mais le propriétaire doit reloger les occupants en surnombre . Il doit informer le Préfet de l'offre de relogement effectuée.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI , DDETS et auteur ROL si besoin.		A échéance du délai pour le relogement des occupants:un état de la situation est effectué au moment du CODERST Habitat ou d'un temps d'échanges inter-services.	
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.		La préfecture établit un constat de défaillance du propriétaire dans son obligation d'hébergement. La préfecture ou la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme recherche une solution de relogement avec les partenaires : - sous-préfecture : contingent préfectoral, PLAI ; - mairie - DDETS - SCHS - bailleurs sociaux . Une demande de recouvrement auprès du propriétaire doit être réalisée (indemnité correspondant à un an de loyer prévisionnel versé au bailleur assurant le relogement).	
fin de la procédure			relogement	



Annexe III- F- Qui fait quoi ?
Traitement de l'insalubrité L1311-22 à 24 du code de la santé publique (CSP)
Et L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation

Chef de file: ARS

Etapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux / hébergement- relogement	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - établissement d'un ROL (relevé observations logement), transmis au guichet unique EHI - plainte directement à l'ARS			Enregistrement dans ORTHI (DDTM , ARS , SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI
échanges sur la situation	ARS et partenaires (mairie , CAF, EPCI , DDTM , DDETS ...)	voir si la situation nécessite une inspection (éventuel renvoi vers mairie pour RSD ou L.1311-4 CSP)	voir si le locataire recherche un logement	
visite d'inspection et établissement du rapport	réalisé par l' ARS (ou SCHS) dans un délai de 3 mois (art. 90 loi ALUR)		rapport social établi par opérateur social de l'ARS	

Cas 1- avec interdiction temporaire d'habiter le logement (insalubrité remédiable)

Si des mesures d'urgence sont nécessaires (dans le cadre de l'insalubrité. Si danger sanitaire ponctuel L1311-4 CSP) :				
prise d'un arrêté d'urgence (L511-19 du CCH)	signature Préfet, préparé par ARS (ou SCHS) Notification, transmissions ARS	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, l'arrêté ordonne l'exécution de mesures urgentes.	possibilité d'interdire temporairement le logement à l'occupation en cas de nécessité. On parle d'ITH. Le propriétaire doit faire connaître au Préfet la proposition d'hébergement.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI , DDETS et auteur ROL si besoin.	A échéance du délai (à compter de la date de notification) pour la réalisation des travaux : constat par ARS (ou SCHS). L511-20 et 21 du CCH	A échéance du délai pour l'hébergement des occupants : un état de la situation est effectué au moment du CODERST Habitat ou lors d'un temps d'échanges inter-services. L511-20 et 21 du CCH	
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.	L' ARS (ou SCHS) établit un constat de la situation. L' ARS (ou SCHS) propose à la préfecture l'exécution d'office des mesures (pas besoin de mise en demeure). La Préfecture saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office (même si SCHS). La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de défaillance établi par l' ARS (ou SCHS). Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.	La préfecture établit un constat de défaillance du propriétaire dans son obligation d'hébergement. La préfecture ou la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme recherche une solution d'hébergement avec les partenaires : - sous-préfecture : contingent préfectoral, PLAI ; - mairie ; - DDETS et SIAO : structures d'hébergement ; - SCHS bailleurs sociaux La DDTM doit être associée pour mobiliser le BOP 135 afin de financer l'hébergement (si prérogative préfet). Il est conseillé d'établir une convention d'occupation précaire entre l'hébergé, l'Etat/personne publique à l'initiative d'une OPAH et le bailleur assurant l'hébergement. Celle-ci pourra être suivie d'un bail classique si le locataire veut se reloger définitivement.	
fin de la procédure		Si les mesures ont mis fin durablement au danger, le Préfet prend un arrêté de mainlevée.	Le retour dans le logement est lié à la procédure d'insalubrité et au souhait du locataire.	
Procédure de déclaration d'insalubrité et suivi des effets de l'arrêté				
passage en CODERST Facultatif	ARS -L511-7 et suivants du CCH			Enregistrement dans ORTHI (ARS) DDTM : enregistrement de l'arrêté et de la date de notification dans la base EHI.
prise d'un arrêté d'insalubrité remédiable (L511-7 et suivants du CCH)	signature préfet , préparé par ARS (ou SCHS). Notification, publication, transmissions ARS	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, une procédure contradictoire est initiée par l' ARS . Le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations. En l'absence de réponse ou de réponse insuffisante, l'arrêté ordonne l'exécution des mesures nécessaires pour rétablir les conditions de santé et de sécurité des occupants du logement et le délai imparti pour leur réalisation.	possibilité d'interdire temporairement le logement à l'occupation dans l'attente de la réalisation des travaux (ITH). Le propriétaire doit informer le préfet de l'offre d'hébergement (info transmise à l'ARS).	
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI , DDETS et auteur ROL si besoin.	A échéance du délai prescrit, l' ARS (ou SCHS) doit constater la réalisation des travaux. Elle établit un constat écrit de la situation. L511-14 du CCH	A échéance du délai pour l'hébergement des occupants : un état de la situation est effectué au moment du CODERST Habitat ou lors d'un temps d'échanges inter-services.	
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.	Le Préfet a la responsabilité de l'exécution d'office des travaux sans autre mise en demeure préalable (L511-16 du CCH). La Préfecture saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office. La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de défaillance établi par l' ARS (ou SCHS). Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.	La préfecture établit un constat de défaillance du propriétaire dans son obligation d'hébergement. La préfecture ou la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme recherche une solution d'hébergement avec les partenaires : - sous-préfecture : contingent préfectoral, PLAI ; - mairie ; - DDETS et SIAO : structures d'hébergement ; - SCHS - bailleurs sociaux Il est conseillé d'établir une convention d'occupation précaire entre l'hébergé, l'Etat/ Personne Publique et le bailleur assurant l'hébergement. Celle-ci pourra être suivie d'un bail classique si le locataire veut se reloger définitivement. Recouvrement de la créance. N.B. : Si le locataire a déposé un dossier DALO et a été reconnu prioritaire par la Commission de Médiation, le préfet disposera de 6 mois à compter de la décision pour faire une proposition ferme de relogement.	
fin de la procédure	L' ARS effectue une mainlevée de l'arrêté L511-14 du CCH,		Le retour dans les lieux est possible si les travaux sont effectués et selon le souhait du locataire.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) et EHI (DDTM)

Si le logement devient inoccupé et libre de location après la prise de l'arrêté, il est fait application de l'article L511-11 du CCH

au moment de la prise de l'arrêté L511-7 et suivants	L'arrêté stipule que si le logement devient inoccupé et libre de location, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement.	Il s'agit par exemple d'une situation où le locataire a conclu un nouveau bail et résilié le bail sur le logement frappé d'insalubrité. Ou bien s'il a fait l'objet d'une expulsion.
lorsque la vacance (au sens plus d'occupant ni de titulaire d'un bail) du logement est constatée	L'information doit être connue de l'ARS.	
Réalisation d'office des mesures de sécurisation en l'absence d'exécution par le propriétaire	L'ARS ou le SCHS s'assure que l'immeuble ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins et que les mesures pour empêcher l'accès et l'usage ont été réalisées par le propriétaire. L'ARS ou SCHS établit un constat de la situation. La préfecture procède à l'exécution d'office des mesures (pas besoin de mise en demeure). A cet effet, elle saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office. La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de défaillance établi par la L'ARS (ou SCHS). Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.	

Cas 2- avec interdiction définitive d'habiter le logement (insalubrité irrémédiable)

Procédure de déclaration d'insalubrité et suivi des effets de l'arrêté		
passage en CODERST Facultatif	ARS	
prise d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (L1331-26 CSP)	signature préfet, préparé par ARS (ou SCHS). Notification, publication, transmissions ARS	Sur la base du rapport établi à l'occasion de l'enquête, une procédure contradictoire est initiée par l'ARS. Le bailleur dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations. En l'absence de réponse ou de réponse insuffisante, l'arrêté qualifie l'insalubrité d'irrémédiable. L'arrêté peut ordonner aussi la démolition de l'immeuble. L'arrêté peut prescrire des mesures pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble, ou encore des mesures destinées à écarter des dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou voisins. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat.
constat de réalisation des mesures prescrites	ARS pilote et informe les différents acteurs : DDTM et mairie dans tous les cas ; EPCI, DDETS et auteur ROL si besoin.	A échéance du délai pour le logement des occupants : un état de la situation est effectué au moment du CODERST Habitat ou lors d'un temps d'échanges inter-services.
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution par le propriétaire	partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés. A cet effet, la Préfecture saisit officiellement la DDTM de la demande d'engager les travaux d'office. La DDTM procède aux travaux d'office sur la base de l'arrêté et du constat de défaillance établi par l'ARS (ou SCHS). Elle mobilise le BOP 135 et procède au recouvrement de la créance.	La préfecture établit un constat de défaillance du propriétaire dans son obligation de logement. La préfecture ou la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme recherche une solution de logement avec les partenaires : - sous-préfecture : contingent préfectoral, PLAI ; - mairie ; - DDETS et SIAO : structures d'hébergement ; - SCHS Recouvrement de la créance (créance = 12 mois de loyers). N.B. : Si le locataire a déposé un dossier DALO et a été reconnu prioritaire par la Commission de Médiation, le préfet disposera de 6 mois à compter de la décision pour faire une proposition ferme de logement.
fin de la procédure	L'ARS effectue une mainlevée de l'arrêté (L511-14 du CCH) si le propriétaire effectue les travaux permettant de lever les désordres constatés.	Enregistrement dans ORTHI (ARS) et EHI (DDTM)

Annexe III- G Qui fait quoi ?

Procédure de la Sécurité des immeubles, locaux et installations – articles L.511-2 et suivants et R.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l’Habitation (CCH)

Chef de file: **Mairie ou EPCI**

Étapes	Qui fait quoi en général	En particulier : aspects techniques/travaux	En particulier : aspects sociaux / hébergement- relogement	Suivi procédure dans ORTHI et EHI
Repérage	- Tout acteur ayant connaissance de la situation ; - Si le maire/l'EPCI est saisi par un citoyen au titre de la police de la sécurité, il doit établir un constat dans un délai de trois mois (art.25-1-A loi 2000-321 du 12/04/2000 modifié par l'ordonnance du 16/09/2020).	Le maire/EPCI est compétent pour : - le défaut de solidité des bâtiments, murs et édifices (L.511-2-1° du CCH), - le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (L.511-2-2° du CCH), - les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (L.511-2-3° du CCH). Les équipements communs sont les suivants (R.511-1 CCH) : les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes; les installations de VMC; les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers/couloirs/corridors/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.		Enregistrement dans ORTHI (DDTM , ARS , SCHS ou collectivité) DDTM : enregistrement dans la base EHI
Échanges sur la situation	Mairie/EPCI et partenaires (ARS , DDTM , Sous-Préfecture , ...)			
Procédure urgente de mise en sécurité (L.511-19 du CCH)				
Constat des désordres (L.511-8 et L.511-9 du CCH)	Le danger doit pouvoir être qualifié d'imminent, de manifeste ou être constaté dans un rapport pris par le Maire/EPCI . S'il est peu doté d'expertise, il peut saisir le Tribunal Administratif pour la désignation d'un expert.	Le constat est issu du rapport dressé par l'expert désigné par le Tribunal Administratif dans un délai de 24 heures qui suivent sa nomination ou par le Maire/EPCI. Le rapport-proposé des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du danger.		
Phase contradictoire (L.511-10 et R.511-3 du CCH)	Sans phase contradictoire			
Prise d'un arrêté (L.511-11 du CCH)	Signature Maire/EPCI . Il est notifié à la personne qui est tenue d'exécuter les mesures prescrites (selon le cas, propriétaire ou syndic de la copropriété). Publication	Sur la base du rapport, l'arrêté ordonne l'exécution de mesures provisoires et urgentes. Les travaux pérennes font l'objet d'une procédure ordinaire.	Possibilité d'interdire temporairement le logement à l'occupation en cas de nécessité. Il est conseillé au propriétaire, en cas d'hébergement, d'établir avec l'hébergé une convention d'occupation précaire (même si l'hébergement est réalisé dans le parc immobilier du propriétaire) L.511-18 du CCH. <i>Cf fiches sur le relogement/hébergement</i>	Enregistrement dans ORTHI (Mairie ou EPCI) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.
Constat de réalisation des mesures prescrites (L.511-14 du CCH)	Mairie/EPCI .	A échéance du délai (à compter de la date de notification) pour la réalisation des travaux : constat par Maire ou EPCI.	A échéance du délai pour l'hébergement des occupants, le Maire/Président de l'EPCI fait le constat de non-exécution de l'obligation par le propriétaire.	
Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire (L. 511-20 du CCH)	Partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.	Maire/EPCI procède, par décision motivée, aux travaux d'office sur la base de l'arrêté sans autre mise en demeure préalable. Il peut procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du T.J. Les travaux d'office sont effectués au frais du propriétaire ou de ses ayants-droits (L.511-16 du CCH). Si l'exécution des mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires qui ne répondent pas aux appels de fonds alors que les travaux ont été votés, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes éligibles (R.511-11 du CCH). Les titres de recouvrement sont alors émis à l'encontre de chaque propriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.	Le Maire/EPCI se substitue au propriétaire pour faire assurer l'hébergement. Il est conseillé d'établir une convention d'occupation précaire entre l'hébergé, la Mairie ou l' EPCI et le bailleur assurant l'hébergement. Celle-ci pourra être suivie d'un bail classique si le locataire veut se reloger définitivement. La personne publique ayant effectué l'hébergement procède au recouvrement de la créance.	
Fin de la procédure (L.511-21 du CCH)	Mairie/EPCI .	Si les mesures ont mis fin durablement au danger, le Maire/EPCI prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Il prend un arrêté de main-levée (cf. Article L.511-14 du CCH). Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, le Maire/EPCI poursuit la procédure (procédure ordinaire).		ORTHI (Mairie ou EPCI) EHI (DDTM)
Procédure ordinaire de mise en sécurité				
Constat des désordres (L.511-8 et L.511-9 du CCH)	Le Maire/EPCI constate, par un rapport, la situation relative à la sécurité. S'il est peu doté d'expertise, il peut saisir le Tribunal Administratif pour la désignation d'un expert.	Le constat est issu du rapport dressé par l'expert désigné par le Tribunal Administratif dans un délai de 24 heures qui suivent sa nomination ou par le Maire/EPCI. Le rapport-proposé des mesures de nature à mettre fin à l'insécurité de l'immeuble s'il la constate. Si le rapport conclut à l'existence d'un danger urgent, l'autorité fait application des pouvoirs d'urgence (voir procédure d'urgence).		
Phase contradictoire (L.511-10 et R.511-3 du CCH)	Le Maire/EPCI doit informer le propriétaire par lettre d'avertissement motivée des motifs qui le conduit à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et des mesures qu'il compte prendre. Le propriétaire dispose d'un délai d'un mois minimum (deux mois lorsqu'il s'agit d'un syndic) pour présenter ses observations. Si le propriétaire est introuvable, l'avertissement est effectué par affichage sur le bâtiment et en mairie.	Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.		

<p>Prise d'un arrêté (L.511-11 du CCH)</p>	<p>Si les désordres persistent à l'issue de la phase contradictoire : signature Mairie/EPCI. Il est notifié à la personne qui est tenue d'exécuter les mesures prescrites (selon le cas, propriétaire ou syndic de la copropriété). Publication</p>	<p>L'arrêté ordonne l'exécution des mesures dans un délai fixé qui ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de notification.</p>	<p>Possibilité d'interdire temporairement ou définitivement le logement à l'occupation en cas de nécessité. Il est conseillé au propriétaire, en cas d'hébergement, d'établir avec l'hébergé une convention d'occupation précaire (même si l'hébergement est réalisé dans le parc immobilier du propriétaire). En cas de relogement, le propriétaire verse à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer-nu destiné à couvrir les frais de réinstallation). <i>Cf fiches sur le relogement/hébergement</i></p>	<p>Enregistrement dans ORTHI (Mairie ou EPCI) DDTM : enregistrement de l'arrêté et date de notification dans la base EHI.</p>
<p>constat de réalisation des mesures prescrites (L.511-14 du CCH)</p>	<p>Mairie/EPCI.</p>	<p>À échéance du délai (à compter de la date de notification) pour la réalisation des mesures prescrites : constat par Mairie/EPCI (L.511-14 du CCH).</p>	<p>A échéance du délai pour l'hébergement/relogement des occupants, le Mairie/Président de l'EPCI fait le constat de non-exécution de l'obligation par le propriétaire.</p>	
<p>Réalisation d'office des mesures en l'absence d'exécution (totale ou partielle) par le propriétaire (L.511-16 du CCH)</p>	<p>Partage de l'information nécessaire entre tous les acteurs concernés.</p>	<p>Le Mairie/EPCI procède, par décision motivée, aux travaux d'office sur la base de l'arrêté sans autre mise en demeure préalable. Il peut procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du TJ. Les travaux d'office sont effectués au frais du propriétaire ou de ses ayants-droits (L.511-16 du CCH). Si l'exécution des mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires qui ne répondent pas aux appels de fonds alors que les travaux ont été votés, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes éligibles (R.511-11 du CCH). Les titres de recouvrement sont alors émis à l'encontre de chaque propriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.</p>	<p>Le Mairie/EPCI se substitue au propriétaire pour faire assurer l'hébergement/relogement. Pour l'hébergement, il est conseillé d'établir une convention d'occupation précaire entre l'hébergé, la Mairie ou l'EPCI et le bailleur assurant l'hébergement. Celle-ci pourra être suivie d'un bail classique si le locataire veut se reloger définitivement. La personne publique ayant effectué l'hébergement procède au recouvrement de la créance. Pour le relogement, une fois que le locataire accepte l'offre de logement, le propriétaire est tenu de verser une indemnité correspondant à un an de loyer prévisionnel à la personne/organisme assurant le relogement et une indemnité d'un montant égal à 3 mois du nouveau loyer à l'occupant pour couvrir les frais de réinstallation. La personne publique ayant effectué le relogement procède au recouvrement de la créance.</p>	
<p>Fin de la procédure (L.511-14 du CCH)</p>	<p>Mairie/EPCI.</p>	<p>La mainlevée de l'arrêté ne peut être prononcée qu'après constatation par les services de la Mairie/EPCI de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites. Notification de l'arrêté.</p>	<p>Retour du locataire dans le logement si tel est son souhait.</p>	<p>ORTHI (Mairie ou EPCI) EHI (DDTM)</p>

ANNEXE IV

MODALITÉS DU SUIVI DE L'EXÉCUTION DES ARRÊTÉS PRIS au titre du code de la santé publique (CSP)

et du code de la construction et de l'habitation (CCH):

- ✓ article L.1311-4 CSP: présence d'un danger sanitaire ponctuel

articles L.511-1 et suivants CCH :

- ✓ article L.1331-23 CSP : locaux impropres à l'habitation par nature
- ✓ article L.1331-23 CSP: sur-occupation d'1 logement du fait du logeur
 - ✓ article L1331-22 CSP : traitement de l'insalubrité

PRINCIPE

Lors de la tenue d'une séance du CoDERST-habitat, la réunion sera suivie d'un **temps d'échanges « post-CoDERST »** entre représentants de la préfecture, de la DDETS, de la DDTM et de l'ARS, qui portera à la fois sur le partage d'informations sur l'évolution des dossiers traités antérieurement et sur la décision collective des initiatives à prendre pour les faire aboutir.

A défaut de tenue du CoDERST-Habitat, le partage d'information se fera de manière dématérialisée entre les services concernés.

Le Sous-préfet chargé de la cohésion sociale, Secrétaire général adjoint de la préfecture, est référent départemental LHI pour le Pas-de-Calais.

A la préfecture et dans chaque sous-préfecture est nommé un correspondant en charge des dossiers LHI.

OUTILS ET DISPOSITIFS PARTICULIERS

- partage de tableaux de suivi des situations par les services de l'État et de l'ARS :

La DDTM – guichet unique « éradication de l'habitat indigne » tient à jour un tableau de suivi des dossiers ayant fait l'objet d'un arrêté au titre du CSP et du CCH, à partir des informations de l'ARS, des autres services et des mairies/EPCI. **Avant chaque réunion du CoDERST, la DDTM effectue une sélection de dossiers à examiner en point post-CODERST** (dossiers dont les échéances pour l'exécution des travaux et des mesures d'hébergement ou de relogement sont passées). Cette sélection est communiquée aux services de la préfecture, de l'ARS, de la DDETS et du SCHS compétent (Calais ou Boulogne/mer) au moins 15 jours avant le CoDERST afin qu'ils puissent faire un point sur les informations en leur possession ;

- partage des documents entre services au moyen d'un outil de travail collaboratif (Alfresco) ;
- consultation préalable, par la préfecture, des correspondants LHI des sous-préfectures sur les dossiers de leur ressort présentés aux réunions du CoDERST-habitat et aux points post-CoDERST.

AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS AU SUIVI DES MESURES D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT DES LOGEMENTS FRAPPÉS D'UNE INTERDICTION TEMPORAIRE D'HABITER (ITH) OU DÉFINITIVE (IDH)

définition des intervenants aux différentes étapes du dossier :	
• réception des offres d'hébergement ou de relogement faites par le propriétaire ;	Préfecture – s/préfecture
• échange sur la situation en réunion post-CoDERST ;	ARS, Préfecture, DDTM, DDETS
• si besoin, recueil d'avis autorisés sur cette défaillance (maire, s/préfet, ...) ;	ARS
• courrier de constat de la défaillance du propriétaire à reloger ses locataires ;	Préfecture - s/préfecture
• recherche d'un hébergement (établissement d'une convention d'occupation précaire) ou d'un relogement ;	Sous-préfecture
• paiement des frais d'hébergement des locataires par l'État au bailleur assurant l'hébergement et recouvrement de la créance auprès du propriétaire ;	DDTM*
• en cas de relogement dans le cadre du DALO, recouvrement par l'Etat de l'indemnité (12 mois de loyer) auprès du propriétaire.	DDTM

AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS AU DÉCLENCHEMENT D'UNE PROCÉDURE PÉNALE

modalités de déclenchement et suivi d'une procédure pénale :	
• échange sur la situation en réunion post-CoDERST ou lors d'un temps d'échanges inter-services ;	ARS, Préfecture, DDTM, DDETS
• signalement auprès du Procureur de la République ;	ARS
• participation à l'audience correctionnelle ;	ARS
• suivi du dossier en lien avec le parquet du TGI.	ARS

AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ASTREINTE FINANCIÈRE

modalités de déclenchement et de mise en œuvre d'une astreinte financière envers un propriétaire défaillant :	
<ul style="list-style-type: none"> échange sur la situation en réunion post-CoDERST ou lors d'un temps d'échanges inter-services : décision de mettre en œuvre l'astreinte administrative à l'encontre d'un propriétaire qui ne réalise pas les travaux prescrits par arrêté préfectoral ; 	ARS, Préfecture, DDTM, DDCS
<ul style="list-style-type: none"> Rédaction et notification de l'arrêté d'astreinte soumis à la signature du Préfet; 	ARS (rédaction par SCHS pour Boulogne/mer et Calais)
<ul style="list-style-type: none"> recouvrement de l'astreinte ; 	DDTM
<ul style="list-style-type: none"> constat de réalisation des mesures prescrites ; 	ARS
<ul style="list-style-type: none"> si mesures non réalisées et logement toujours occupé, mise en œuvre des travaux d'office ; 	DDTM* sur demande formulée par la préfecture (traitement de l'insalubrité pour les arrêtés pris à compter du 01/01/2021 + procédure d'urgence)
<ul style="list-style-type: none"> en cas d'exécution d'office des travaux par la commune, accompagnement financier éventuel de l'Anah . 	DDTM (Anah)

*L'article L.511-16 prévoit toutefois que le représentant de l'État dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la procédure d'urgence. Les frais prévus à l'article L.511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

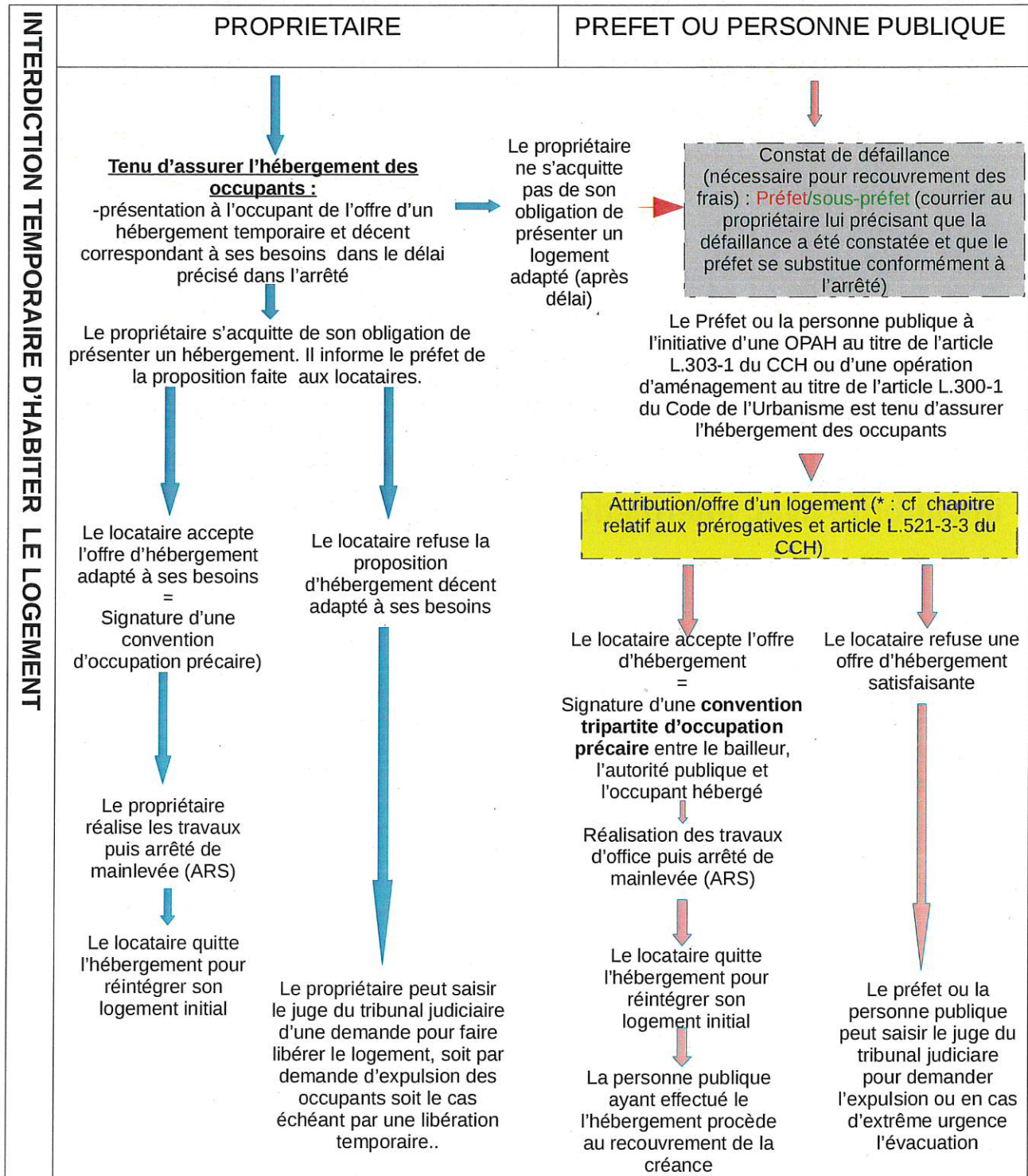


**Annexe V- A- Fiche relative à l'obligation d'hébergement
dans le cadre d'une procédure de traitement de l'
insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter le logement**

L'HÉBERGEMENT SUITE A UNE INTERDICTION TEMPORAIRE D'HABITER PRESCRITE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITE

(ARTICLES : L.511-11, L.511-18, et L.521.-3-1 du CCH)

A-LOGIGRAMME RELATIF A LA PROCEDURE D'HEBERGEMENT



(*) : Le préfet dispose des mêmes prérogatives que celles qu'il détient au titre du DALO (en application de l'article L.441-2-3 du CCH). Dans tous les cas où il est tenu d'assurer le logement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, il peut donc désigner ces personnes à un organisme bailleur pour qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur le droit de réservation dont il dispose. Les attributions de logements, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental.
Le maire, bénéficie des mêmes prérogatives dans tous les cas où il est de sa compétence d'assurer le logement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police.
Le président d'EPCI dispose aussi de cette prérogative

B-OBLIGATION D'ASSURER L'HEBERGEMENT PAR LE PROPRIETAIRE (LOGEUR)

En cas d'interdiction temporaire d'habiter ou d'occuper les lieux dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité (articles L.511-11, L.511-18, L.511-19 et L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le logeur est tenu d'une obligation d'hébergement temporaire pour son locataire évincé provisoirement. Il dispose pour cela d'un délai qui est précisé dans l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité. A l'issue de ce délai, l'interdiction temporaire d'habiter le logement prend effet. **Le propriétaire doit par ailleurs informer le préfet de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants.**

Le logeur peut, en premier lieu, proposer un hébergement dans un logement lui appartenant en propre. Une convention d'occupation précaire devra être ainsi signée par chaque partie prenante.

A défaut de disposer d'un tel logement, il devra prendre en location un autre logement pour le mettre à dispositions de l'occupant selon des modalités qui pourront être différentes selon le statut du propriétaire du logement mis à disposition.

L'hébergement offert aux occupants peut être mis en œuvre par différentes solutions qui ne relèvent pas nécessairement des formes institutionnelles de l'hébergement (centres d'hébergement, CHRS, associations ou CCAS), ou encore chambres d'hôtels (si l'hébergement ne doit durer que quelques jours).

Si l'occupant refuse l'offre d'hébergement décent correspondant à ses besoins, faite par le logeur, ce dernier peut saisir le juge d'une demande pour faire libérer le logement, soit par demande d'expulsion des occupants, soit le cas échéant pour une libération temporaire. Il devra cependant pouvoir apporter la preuve de l'offre d'hébergement présentée dans le délai fixé par l'arrêté. Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation d'hébergement ne peut demander l'expulsion du locataire. Le locataire perd ses droits à l'hébergement gratuit, et à sa réintégration dans le logement initial après la réalisation des travaux.

Il faut aussi noter que la signature par l'occupant d'un nouveau bail sur un autre logement et/ou avec un autre propriétaire de son choix, ne lui fait pas perdre son droit à l'hébergement en l'absence de renonciation expresse à ce droit. La renonciation du droit n'est possible que si trois conditions sont réunies:

- la renonciation doit intervenir postérieurement à l'acquisition du droit
- la renonciation doit être certaine et non équivoque
- la renonciation doit intervenir en connaissance de cause.

Caractéristiques de l'hébergement (cf article L.521-3-1 du CCH): l'occupant évincé du logement provisoirement interdit à l'habitation doit bénéficier d'un hébergement correspondant à ses besoins. Cet hébergement n'a pas besoin de correspondre aux caractéristiques du logement initial.

Par la notion de « correspondant à ses besoins », il faut entendre un lieu d'accueil dont la dimension, le nombre de pièces et les prestations correspondent aux besoins de l'occupant et de sa famille, notamment lorsque l'hébergement doit durer plusieurs mois.

En revanche, si l'hébergement ne doit durer que quelques jours, la location d'une chambre en hôtel s'avérera possible.

Le local proposé doit être situé, si possible, dans le même quartier ou la même ville, ou la même agglomération, de façon à préserver les modes de vies (lieux de travail, de scolarité...).

Concernant les critères de décence des hébergements, si l'hébergement est effectué dans un logement locatif soumis soit à la loi du 06 juillet 1989, à la réglementation HLM, au régime juridique des meubles ou encore à celui de la sous-location, le logement devra respecter les caractéristiques de décence.

Si l'hébergement est réalisé en chambre d'hôtel, dans un logement foyer (résidence sociale) ou encore en CHRS, ces logements étant soumis à des règles ou normes propres, les caractéristiques du décret décence ne leur sont pas opposables. Il faut toutefois que les conditions d'accueil, de salubrité et de sécurité soient correctes.

Durée de l'obligation de l'hébergement : elle s'étend de la date fixée par l'arrêté de traitement de l'insalubrité jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité au titre du 4° de l'article L.511-2 du CCH est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

Obligations financières du logeur : Le propriétaire de l'immeuble soumis à une interdiction temporaire d'habiter est tenu de prendre à sa charge les frais de cet hébergement. Il devra donc supporter de façon définitive l'intégralité des loyers ou redevance de tous ordres, ainsi que les charges. Effectivement, les occupants hébergés restent tenus de payer les charges locatives récupérables du logement frappé par la mesure de police.

Aucune aide personnelle au logement ne peut être demandée, ni perçue par l'occupant hébergé (et à fortiori par le bailleur), puisque celui-ci ne paye aucun loyer dans son lieu d'hébergement.

Le logement ne doit pas être financé au titre de l'allocation logement temporaire.

Aucun texte ne précise, en revanche, si les charges correspondant à la consommation individuelle, notamment, d'eau, de gaz, d'électricité et les abonnements y afférents sont comprises dans l'obligation d'hébergement du propriétaire ou de l'exploitant ou si elles doivent être supportées par l'occupant.

Il semble que ces charges, liées à une occupation directe, doivent être acquittées par l'occupant. Pour certains postes tels que le chauffage, il sera vérifié que l'occupant hébergé ne supporte pas la dépense à la fois pour son hébergement initial et pour son lieu d'hébergement. Il appartient aux parties de définir une règle équitable dans ces situations.

Au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée, les loyers du logement initial sont de nouveau imputables aux locataires.

Assurance du logement relatif à l'hébergement temporaire de l'occupant : Aucun texte, ni aucune jurisprudence ne précise à qui incombe l'assurance locative du lieu d'hébergement. Il est, cependant, impossible que l'occupant ne soit pas assuré pour les sinistres qui interviendraient de son fait et dont il serait tenu responsable (incendie, dégâts des eaux, explosions...). Mettre à la charge du débiteur de l'obligation d'hébergement ces frais d'assurance expose l'occupant à découvrir, éventuellement, après sinistre, que les primes n'ayant pas été réglées, il n'est pas garanti.

En revanche, si le logement initial est interdit à toute occupation et le locataire ne peut y accéder, il semble possible de demander à la compagnie d'assurance de transférer la garantie sur le local d'hébergement (modification du risque prévue à l'article 113-2 du code des assurances). Si ce transfert n'est pas possible, l'hébergé devra souscrire une assurance temporaire.

Les frais de déménagements et de garde-meuble : Aucune disposition n'est prévue par les textes. Cependant, cette contrainte financière étant liée à l'interdiction temporaire d'habiter imposée à l'occupant hébergé, il semblerait normal que ce dernier n'est pas à supporter ces frais et que ceux-ci soient pris en charge par le propriétaire. A titre d'analogie, la disposition selon laquelle les frais normaux de déménagement sont remboursés aux occupants évincés provisoirement en raison des travaux effectués dans les opérations d'aménagement, figure à l'article L.314-3 du code de l'urbanisme.

La taxe d'habitation :

Pour le logement frappé de la mesure de police : la taxe est due si le redevable à la possibilité de disposer juridiquement ou matériellement du logement, c'est-à-dire de s'y installer.

Lorsque le logement est frappé d'une mesure de police, la taxe ne devrait pas être due, mais il appartiendra au redevable d'en demander une décharge, en justifiant de l'impossibilité de s'installer dans le logement par l'arrêté pris sur l'immeuble et par l'interdiction temporaire d'y habiter.

Pour le logement frappé permettant l'hébergement temporaire : la taxe d'habitation est due si le logement est occupé au 1^{er} janvier de l'année. Cependant, le faible montant des ressources peut permettre à l'occupant de bénéficier soit d'une exonération, soit d'un dégrèvement de la taxe d'habitation.

C-OBLIGATION D'ASSURER L'HEBERGEMENT TEMPORAIRE SI DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE: PRÉFET, MAIRE OU PRÉSIDENT D'EPCI ?

Le Préfet, le Maire ou le Président d'EPCI disposent de prérogatives particulières pour assurer le relogement (article L.521-3-3 du CCH).

Règle générale : Préfet sauf cas particuliers (OPAH,opérations d'aménagement,...)
--

CCH : L.521-3-2

« (...) III. - Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée

d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants (...) ».

CCH : L.521-3-3 précise que pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de [l'article L. 521-3-2](#), le maire ou président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont dispose le maire sur le territoire de la commune ou le président sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque le logement est situé dans une OPAH ou dans une opération d'aménagement et que le propriétaire ou l'exploitant est défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement temporaire des occupants (faute d'intervention du propriétaire dans le délai précisé dans l'arrêté préfectoral d'insalubrité), il appartient à la personne publique ayant eu l'initiative de l'opération de prendre les dispositions nécessaires à l'hébergement des occupants. Seules sont visées deux types d'opération : les OPAH et les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements , ORI...).

Cette disposition ne peut s'appliquer aux opérations visées par un PIG (programme d'intérêt général) ou par une MOUS (maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale).

Pour déterminer qui du préfet, du maire ou du président d'EPCI, est tenu à se substituer au propriétaire défaillant, il semble cependant possible de déduire de la rédaction du texte que cette appréciation sera faite au jour du constat de la défaillance du propriétaire (c'est-à-dire à la date de prise d'effet de l'interdiction temporaire d'habiter).

Par exemple, s'agissant d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris en OPAH :

- L'arrêté est notifié avant le début de l'OPAH et la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH : il appartient à la personne publique qui a eu l'initiative de l'OPAH de prendre les dispositions nécessaires à l'hébergement.
- L'arrêté est notifié une fois l'OPAH terminée, la défaillance du propriétaire dans ce cas ne peut être

constatée qu'une fois l'opération terminée: l'hébergement incombe au préfet (ou au maire s'il est délégataire du droit de réservation).

- L'arrêté est notifié pendant l'OPAH, la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH, mais le maire ou le président de l'EPCI (à l'initiative de l'OPAH) ne s'est pas substitué au bailleur. Le maire ou le président de l'EPCI semble dans ce cas toujours tenu d'héberger même une fois l'OPAH terminée. En effet, la loi ne prévoit pas de substitution en cas de carence de la personne publique en charge de l'opération. Le maire (ou le président de l'EPCI) a ainsi l'obligation de reloger sur ses logements réservés et ce, sous peine d'engager sa responsabilité. Lorsque l'OPAH ou l'opération d'aménagement, est à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire, celui-ci peut désigner les occupants devant être hébergés à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et en cas de refus du bailleur procéder à l'attribution d'un logement (CCH : L.521-3-3).

D- L'OFFRE D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE PAR LA PERSONNE PUBLIQUE **cas N°1 : le locataire souhaite quitter le logement actuel**

1- En amont de la date effective à laquelle le propriétaire doit assurer l'hébergement temporaire, il est conseillé à la personne publique qui se substitue au propriétaire de vérifier que le locataire possède un numéro de demande de logement social unique (indispensable pour le DALO et le contingent préfectoral). Le cas échéant, se rapprocher de l'assistant (e) social (e) en charge du suivi de la famille pour la constitution du dossier de demande de logement social



2- Signalement du dossier à la sous-préfecture ou préfecture pour proposition sur logement réservé par contingent préfectoral + en parallèle constitution d'un dossier DALO par le locataire et envoi à la DDETS+ contact avec les bailleurs

Cas N°2 : le locataire souhaite réintégrer le logement après les travaux

1- A l'échéance de la date à laquelle l'hébergement devait être effectué, constat par la préfecture (ARS) de la défaillance du propriétaire



2- La personne publique qui se substitue au propriétaire doit signifier par écrit (lettre recommandée avec AR) à celui-ci qu'il est pris acte de sa défaillance, et que l'hébergement temporaire est assuré par les soins de l'autorité publique mais aux frais du propriétaire



3- Signalement du dossier à la sous-préfecture ou préfecture pour proposition sur logement réservé par contingent préfectoral + contact avec les bailleurs+ associations

Si le locataire refuse l'offre d'hébergement temporaire, le juge peut être saisi d'une demande pour faire libérer le logement, soit par demande d'expulsion des occupants ou en cas d'extrême urgence l'évacuation.

Lorsque que l'hébergement temporaire est assuré par le maire, ce dernier peut bénéficier du Fonds d'Aide auRelogement (FARU). Pour de plus amples informations sur les critères d'éligibilité et les montants de subvention, voir auprès de la préfecture.

E- RECOUVREMENT DES CREANCES

Lorsque le maire, le président de l'EPCI ou le préfet ont dû procéder à l'hébergement temporaire en raison de la défaillance du logeur, ils disposent d'une créance publique à l'égard de ce dernier.

Les frais exposés par l'Etat ou la commune sont alors recouverts « comme en matière de contributions directes » et bénéficient des modes dérogatoires de droit commun du recouvrement.

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou « de perception » ou « de recette ») par l'ordonnateur de l'Etat ou de la commune. Le titre est ensuite transmis soit au comptable public soit au trésorier municipal lorsque le titre est émis par la commune (CGCT : art. 2343-1).

Aucune disposition ne prévoit qu'il soit parallèlement notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux débiteurs. Le comptable public adresse un ou plusieurs avertissements au débiteur comportant les mentions figurant sur l'état de recouvrement et permettant l'identification de la créance. Après cette tentative de recouvrement amiable, le receveur peut procéder à la signification d'un commandement de payer sans avoir à solliciter l'autorisation de l'ordonnateur. Le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (l'opposition à tiers détenteur pour les communes ou l'avis à tiers détenteur pour l'Etat) et de recouvrement forcé dans les autres cas (saisie attribution, saisie vente...) pour recouvrer la créance. Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider de son abandon. L'admission en non valeur est soumise à délibération du conseil municipal. Cependant, la collectivité publique peut opérer, après procédure, une remise de dettes gracieuse, pour tout ou partie de la dette d'une personne.

L'ordonnance N°2007-42 du 11 janvier 2007 a prévu que l'opposition au titre de recouvrement ne suspendait pas son caractère exécutoire. Cette disposition constitue une dérogation légale au troisième alinéa de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales qui prévoit l'inverse, ainsi qu'à la jurisprudence administrative.

Cette créance bénéficie de toutes les garanties des créances publiques et notamment du privilège immobilier spécial institué par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Pour bénéficier du privilège spécial et ainsi garantir la créance correspondant aux frais de relogement, l'inscription peut être effectuée en deux fois (mécanisme institué par l'ordonnance du 11/01/07) auprès des services des hypothèques pour que le privilège prenne rang à la date de cette première inscription :

- la première inscription (à caractère provisionnel) peut être effectuée soit concurremment avec la publication

de l'arrêté de police soit lors de la mise en demeure précédant les travaux d'office; l'un ou l'autre de ces actes doit alors comporter une évaluation sommaire de la créance à garantir (coûts de relogement ou d'hébergement, coûts de démolition)

- la seconde inscription, définitive est effectuée au moment de l'émission du titre de recouvrement comportant le montant certain de la créance (cf. art. 2384-1 du code civil).

L'inscription peut être effectuée, uniquement sur le titre de recouvrement (art. 2384-2) : il est possible de préserver la créance au stade du recouvrement, par l'inscription du titre dans les deux mois de son émission. Le privilège prend alors rang, par rapport à d'autres créances affectant déjà l'immeuble.

Lorsqu'un bailleur HLM ou une SEM met à disposition un logement afin de permettre à l'autorité administrative d'assurer l'hébergement temporaire d'un occupant par substitution au propriétaire, l'autorité publique est partie du contrat, supporte le loyer et les charges puis engage une action en recouvrement contre le propriétaire ou l'exploitant

ANNEXES (MODELES DE COURRIERS)

Les modèles de documents suivants peuvent être sollicités auprès de la DDTM (ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr) :

1. Modèle de proposition d'offre d'hébergement à l'occupant par le propriétaire
2. notification au préfet ou au maire de la proposition d'hébergement par le propriétaire
3. modèle de demande d'hébergement au logeur
4. modèle de lettre de demande d'hébergement par l'occupant au préfet (ou au maire) selon compétence
5. modèle de lettre pour obtenir le départ de l'occupant d'un logement interdit temporairement a l'habitation
6. modèle de lettre adresse par le logeur a l'occupant pour ré-intégration dans le logement initial
7. modèle de lettre de mise en demeure de l'occupant au logeur de réintégrer le logement
8. modèle d'arrêté conférant le caractère exécutoire à un titre de recette d'un organisme privé ayant assuré un hébergement

ANNEXES (MODELES DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE)

Les modèles suivants peuvent être sollicités auprès de la DDTM (ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr) :

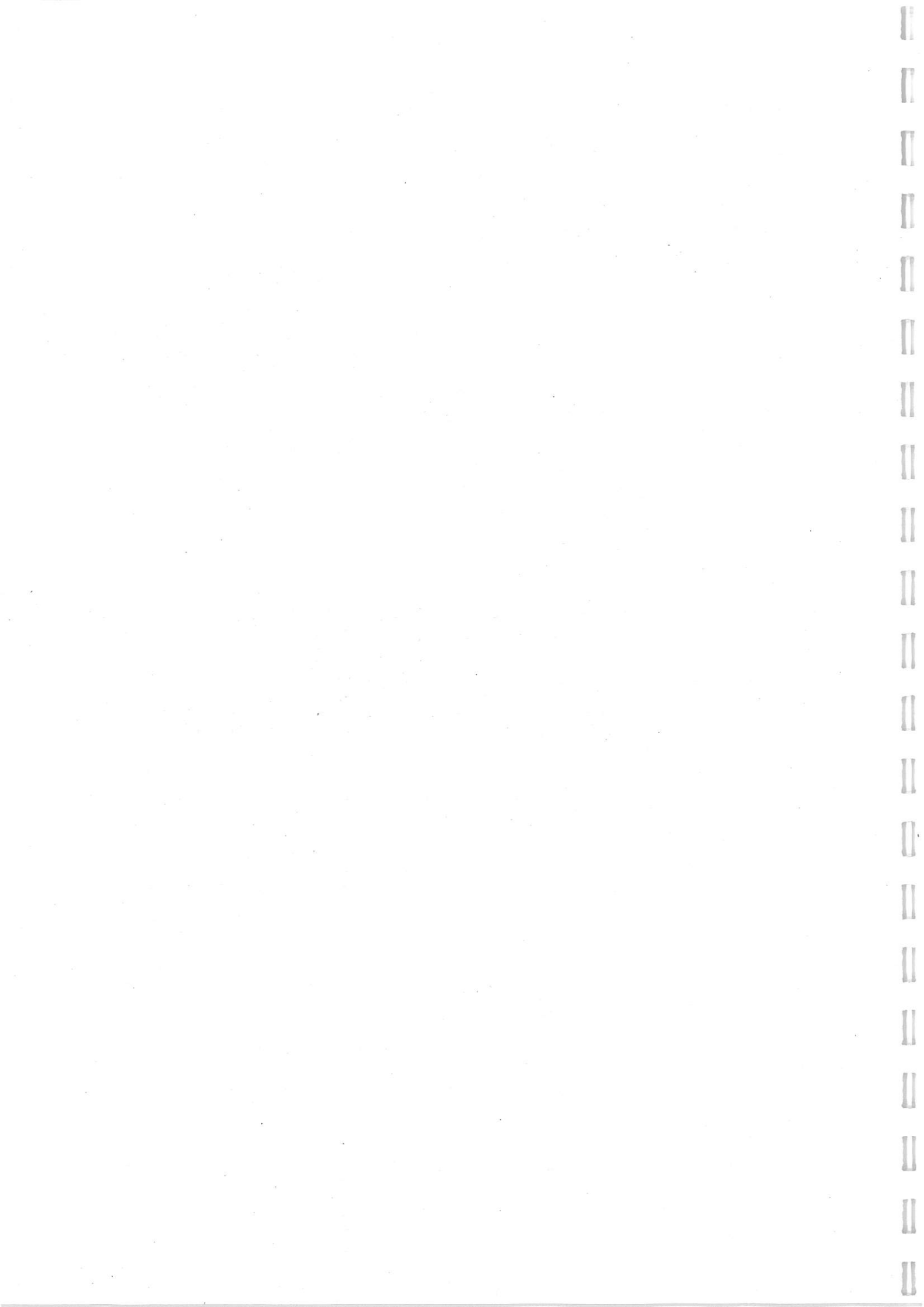
LISTE DES MODELES DE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement et non défaillant

Qualité de la personne propriétaire du logement	Type de convention
<i>Logement appartenant au propriétaire débiteur de l'obligation d'hébergement</i>	
Le propriétaire, débiteur de l'obligation, héberge l'occupant dans un logement lui appartenant.	Convention d'hébergement entre le propriétaire et l'occupant hébergé (modèle 1)
<i>Logement appartenant à un propriétaire privé tiers</i>	
Le propriétaire, débiteur de l'obligation, prend un logement en location auprès d'un propriétaire privé tiers afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur privé tiers, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement et l'occupant hébergé (modèle 2)

Propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement défaillant

Qualité de la personne propriétaire du logement	Type de convention
<i>Logement appartenant à une SEM</i>	
La collectivité publique prend en location un logement à une SEM afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	Convention tripartite d'occupation précaire entre la SEM, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (modèle 3)
<i>Logement appartenant à un office HLM</i>	
La collectivité publique prend en location un logement à un bailleur HLM afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur HLM, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (modèle 4)
<i>Logement appartenant à un bailleur</i>	
La collectivité publique prend en location un logement auprès d'un propriétaire privé tiers afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur privé, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (modèle 5)

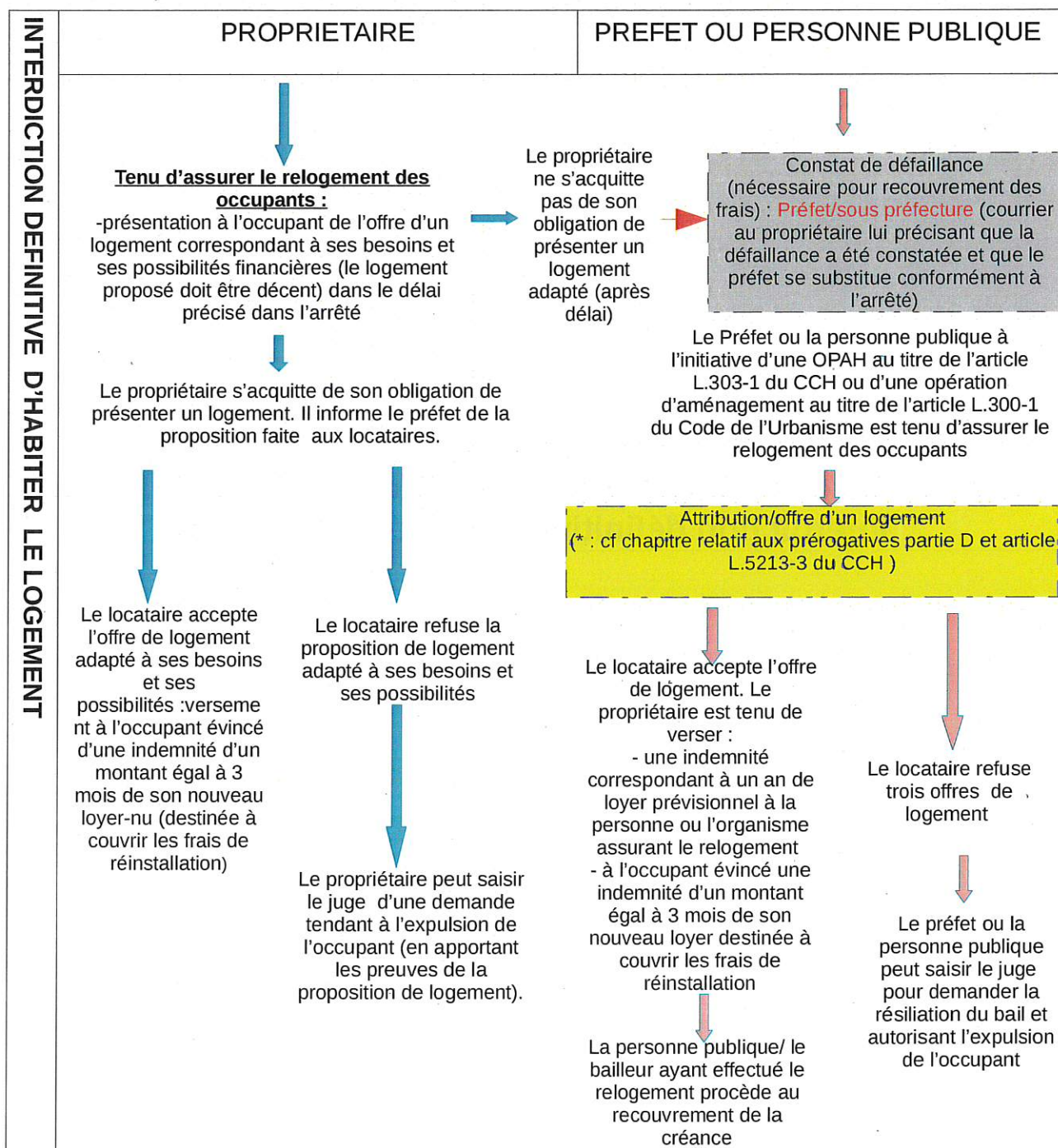


**Annexe V-B-Fiche relative à l'obligation de relogement
dans le cadre d'une procédure de traitement insalubrité avec
interdiction définitive d'habiter le logement**

LE RELOGEMENT SUITE A UNE INTERDICTION DEFINITIVE D'HABITER PRESCRITE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE TRAITEMENT DE L'INSALUBRITE

(ARTICLES : L.511-11, L.511-18, et L.521.-3-1 du CCH)

A-LOGIGRAMME RELATIF A LA PROCEDURE DE RELOGEMENT



B-OBLIGATION DASSURER LE RELOGEMENT PAR LE PROPRIETAIRE (LOGEUR)

En cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux dans le cadre d'un arrêté de traitement d'insalubrité (articles L.511-11, L.511-18, L.511-19 et L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le logeur est tenu d'une obligation de relogement définitif pour son locataire évincé. Il dispose pour cela d'un délai qui est précisé dans l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité. A l'issue de ce délai, l'interdiction définitive d'habiter le logement prend effet. Le propriétaire doit par ailleurs informer le préfet de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants.

Le logeur peut, en premier lieu, proposer un relogement définitif dans un logement lui appartenant en propre.

A défaut de disposer d'un tel logement, il devra effectuer une recherche dans le parc locatif privé ou social. Ses démarches ne pourront être accomplies qu'avec la collaboration active de l'occupant. En effet, l'accès à un logement social suppose des démarches préalables que seul le demandeur peut accomplir : le dépôt d'une demande au titre du numéro d'enregistrement unique.

Par ailleurs, dans le secteur privé comme dans le secteur social, le bailleur est en droit d'exiger du futur locataire une garantie au paiement des loyers. Celle-ci peut prendre la forme d'une garantie du FSL.

Dans tous les cas, le logeur ne pourra accomplir seul ces démarches, le locataire devra intervenir activement pour constituer le dossier et fournir tous les justificatifs utiles.

En cas de mésentente entre le propriétaire et la personne devant être relogée, il pourra être conseillé au logeur l'intervention d'un tiers médiateur .

Si l'occupant refuse l'offre de relogement correspondant à ses besoins et possibilités, faite par le logeur, ce dernier peut saisir le juge d'une demande tendant à l'expulsion de l'occupant.

Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire.

Caractéristiques du relogement : le relogement doit répondre aux besoins des occupants (typologie, situation, prestations) et possibilités.

A ce titre, le montant cumulé du loyer et des charges devra correspondre aux moyens financiers du bénéficiaire/ménage .

Le logement doit être décent.

Obligations financières du logeur : Le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnisation correspondant au montant de trois mois de loyer du nouveau logement.

S'agissant d'une indemnité forfaitaire destinée à compenser les frais de déménagement et de réinstallation, l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement dont peut bénéficier l'occupant évincé ne peuvent, évidemment, pas venir en déduction de cette indemnité.

C-OBLIGATION D'ASSURER LE RELOGEMENT SI DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE: PRÉFET, MAIRE OU PRÉSIDENT D'EPCI ?

Le Préfet, le Maire ou le Président d'EPCI disposent de prérogatives particulières pour assurer le relogement (article L.521-3-3 du CCH).

Règle générale : Préfet sauf cas particuliers (OPAH,opérations d'aménagement,...)

CCH : L.521-3-2

« (...) III. - Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants (...) ».

CCH : l'article L.521-3-3 précise que pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de **l'article L. 521-3-2**, le maire ou président de l'établissement public de coordination intercommunale concerné peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont dispose le maire sur le territoire de la commune ou le président sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque le logement est situé dans une OPAH ou dans une opération d'aménagement et que le propriétaire ou l'exploitant est défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants (faute d'intervention du propriétaire dans le délai précisé dans l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité), il appartient à la personne publique ayant eu l'initiative de l'opération de prendre les dispositions nécessaires au relogement ou à l'hébergement des occupants. Seules sont visées deux types d'opération : les OPAH et les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements , ORI...).

Cette disposition ne peut s'appliquer aux opérations visées par un PIG (programme d'intérêt général) ou par une MOUS (maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale).

Pour déterminer qui du préfet, du maire ou du président d'EPCI, est tenu à se substituer au propriétaire défaillant, il semble possible de déduire de la rédaction du texte que cette appréciation sera faite au jour du constat de la défaillance du propriétaire (c'est-à-dire à la date de prise d'effet de l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter).

Par exemple, s'agissant d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris en OPAH :

- L'arrêté est notifié avant le début de l'OPAH et la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH: il appartient à la personne publique qui a eu l'initiative de l'OPAH de prendre les dispositions nécessaires au relogement.
- L'arrêté est notifié une fois l'OPAH terminée, la défaillance du propriétaire dans ce cas ne peut être constatée qu'une fois l'opération terminée : le relogement incombe au préfet (ou au maire s'il est délégataire du droit de réservation).
- L'arrêté est notifié pendant l'OPAH, la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH, mais le maire ou le président de l'EPCI (à l'initiative de l'OPAH) ne s'est pas substitué au bailleur. Le maire ou le président de l'EPCI semble dans ce cas toujours tenu de reloger même une fois l'OPAH terminée. En effet, la loi ne prévoit pas de substitution en cas de carence de la personne publique en charge de l'opération. Le maire (ou le président de l'EPCI) a ainsi l'obligation de reloger sur ses logements réservés et ce, sous peine d'engager sa responsabilité. Lorsque l'OPAH ou l'opération d'aménagement, est à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire, celui-ci peut désigner les occupants devant être hébergés ou relogés à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et en cas de refus du bailleur procéder à l'attribution d'un logement (CCH : L.521-3-3).

D- L'OFFRE DE RELOGEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE

1- En amont de la date effective à laquelle le propriétaire doit assurer le relogement, il est conseillé à la personne publique qui risque de devoir se substituer au propriétaire de vérifier que le locataire possède un numéro de demande de logement social unique (indispensable pour le DALO et le contingent préfectoral).

Le cas échéant, se rapprocher de l'assistant (e) social (e) en charge du suivi de la famille pour la constitution du dossier de demande de logement social

2- A l'échéance de la date à laquelle le relogement devait être effectué, constat par la préfecture/~~sous-préfecture~~ (ARS) de la défaillance du propriétaire

3- La personne publique qui se substitue au propriétaire doit signifier par écrit (lettre recommandée avec AR) à celui-ci qu'il est pris acte de sa défaillance, et que le relogement est assuré par les soins de l'autorité publique mais aux frais du propriétaire

4- Signalement du dossier à la sous-préfecture ou préfecture pour proposition sur logement réservé par contingent préfectoral + en parallèle constitution d'un dossier DALO par le locataire et envoi à la DDETS+ contact avec les bailleurs (*)

Si le locataire refuse trois offres de relogement, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

(*) : Le préfet dispose des mêmes prérogatives que celles qu'il détient au titre du DALO (en application de l'article L.441-2-3 du CCH). Dans tous les cas où il est tenu d'assurer le relogement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, il peut donc désigner ces personnes à un organisme bailleur pour qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur le droit de réservation dont il dispose. Les attributions de logements, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental.

Le maire, bénéficie des mêmes prérogatives dans tous les cas où il est de sa compétence d'assurer le relogement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police.

Le président d'EPCI dispose aussi de cette prérogative

Précision :

L'offre d'hébergement temporaire en attente d'un relogement définitif vaut relogement.

CCH : L.521-3-3

« Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant le président de l'établissement public de coopération intercommunale, sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif »

Cette disposition doit éviter les situations bloquées où faute de logements définitifs disponibles pouvant correspondre aux besoins de l'occupant, celui-ci est laissé dans le logement frappé de l'interdiction définitive d'habiter. Il est désormais possible de lui offrir temporairement un accueil dans une structure hébergement (ou équivalent). Le relogement définitif devra être recherché.

L'occupant qui refuse cette offre d'hébergement temporaire pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Dans cette situation, l'autorité publique devra être en mesure de justifier des raisons qui l'empêchent de proposer immédiatement le relogement définitif.

Lorsque que le relogement est assuré par le maire, ce dernier peut bénéficier du Fonds d'Aide au Relogement (FARU). Pour de plus amples informations sur les critères d'éligibilité et les montants de subvention, voir auprès de la préfecture.

E- RECOUVREMENT DES CREANCES

Créance = indemnité correspondant à un an de loyer prévisionnel versé au bailleur assurant le relogement

Créance publique :

Lorsque le maire, le président de l'EPCI ou le préfet ont dû procéder au relogement en raison de la défaillance du logeur, ils disposent d'une créance publique à l'égard de ce dernier.

Les frais exposés par l'Etat ou la commune sont alors recouvrés « comme en matière de contributions directes » et bénéficient des modes dérogatoires de droit commun du recouvrement.

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou « de perception » ou « de recette ») par l'ordonnateur de l'Etat ou de la commune. Le titre est ensuite transmis soit au comptable public soit au trésorier municipal lorsque le titre est émis par la commune (CGCT : art. 2343-1).

Aucune disposition ne prévoit qu'il soit parallèlement notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux débiteurs. Le comptable public adresse un ou plusieurs avertissements au débiteur comportant les mentions figurant sur l'état de recouvrement et permettant l'identification de la créance. Après cette tentative de recouvrement amiable, le receveur peut procéder à la signification d'un commandement de payer sans avoir à solliciter l'autorisation de l'ordonnateur. Le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (l'opposition à tiers détenteur pour les communes ou l'avis à tiers détenteur pour l'Etat) et de recouvrement forcé dans les autres cas (saisie attribution, saisie vente...) pour recouvrer la créance. Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider de son abandon. L'admission en non valeur est soumise à délibération du conseil municipal. Cependant, la collectivité publique peut opérer, après procédure, une remise de dettes gracieuse, pour tout ou partie de la dette d'une personne.

L'ordonnance N°2007-42 du 11 janvier 2007 a prévu que l'opposition au titre de recouvrement ne suspendait pas son caractère exécutoire. Cette disposition constitue une dérogation légale au troisième alinéa de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales qui prévoit l'inverse, ainsi qu'à la jurisprudence administrative.

Cette créance bénéficie de toutes les garanties des créances publiques et notamment du privilège spécial immobilier institué par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Pour bénéficier du privilège spécial et ainsi garantir la créance correspondant aux frais de relogement, l'inscription peut être effectuée en deux fois (mécanisme institué par l'ordonnance du 11.1.07) auprès des services des hypothèques pour que le privilège prenne rang à la date de cette première inscription :

- la première inscription (à caractère provisionnel) peut être effectuée soit concurremment avec la publication de l'arrêté de police soit lors de la mise en demeure précédant les travaux d'office; l'un ou l'autre de ces actes doit alors comporter une évaluation sommaire de la créance à garantir (coûts de relogement ou d'hébergement, coûts de démolition)
- la seconde inscription, définitive est effectuée au moment de l'émission du titre de recouvrement comportant le montant certain de la créance (cf. art. 2384-1 du code civil).

L'inscription peut être effectuée, uniquement sur le titre de recouvrement (art. 2384-2) : il est possible de préserver la créance au stade du recouvrement, par l'inscription du titre dans les deux mois de son émission. Le privilège prend alors rang, par rapport à d'autres créances affectant déjà l'immeuble.

Lorsqu'un bailleur social, un bailleur privé ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement des occupants, il recouvre sa créance (un an de loyer) à l'égard des logeurs en se conformant aux modalités suivantes :

Créance d'un Organisme d'HLM

Le recouvrement par les organismes HLM à l'égard des logeurs défaillants est fixé par le III de l'article L.521-3-2 du CCH.

Deux cas de figure sont à considérer:

- l'organisme HLM est un office public, régie par les règles de la comptabilité publique et sa créance est une créance publique qui peut être recouvrée comme exposé plus haut,
- l'organisme HLM est sous comptabilité privée et sa créance est privée; son caractère exécutoire est fixé dans les mêmes conditions que pour les SEM et organismes privés agréés (voir ci-dessous).

Créance d'une Société d'économie mixte, autre organisme HLM et organisme privé à but non lucratif

La demande en paiement pourra être formée directement par la SEM, accompagnée de la copie de l'arrêté et des justificatifs correspondants (le nouveau bail permettant de justifier du montant de l'indemnité due en cas de relogement définitif).

En cas d'échec de cette démarche, le recouvrement par ces organismes des frais d'hébergement ou de relogement sera facilité par la reconnaissance par le maire, ou le préfet, du caractère exécutoire de la créance de relogement qu'ils détiennent vis-à-vis du logeur défaillant.

Cas particulier où le préfet a relogé des personnes occupant des locaux sous arrêté selon la loi DALO :

Au regard de l'article L.441-2-3-3 du CCH, lorsque le préfet a été amené à reloger des personnes occupant des locaux sous arrêtés d'insalubrité ou de péril et interdits à l'habitation dans le cadre de la procédure de la loi DALO, alors même que le relogement aurait pu intervenir dans le cadre des mesures de protections en habitat indigne, l'indemnité dont est redevable le propriétaire ou le logeur (douze mois de loyer prévisionnel) est versée à l'Etat, et non au bénéfice de l'organisme HLM qui a relogé.

ANNEXES (MODELES DE COURRIERS)

Les modèles de documents suivants peuvent être sollicités auprès de la DDTM (ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr) :

1. modèle de proposition de relogement définitif à l'occupant par le propriétaire
2. notification au préfet ou au maire de la proposition de relogement par le propriétaire
3. modèle de demande de relogement définitif au logeur
4. modèle de lettre de demande de relogement définitif au préfet (ou au maire)
5. modèle de lettre pour obtenir le départ de l'occupant d'un logement interdit définitivement à l'habitation
6. modèle d'arrêté conférant le caractère exécutoire à un titre de recette d'un organisme privé ayant assuré un relogement

ANNEXE VI

Les aides de l'Anah pour le traitement de l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité de l'agence nationale de l'habitat (Anah), c'est pourquoi elle accompagne financièrement les propriétaires et les collectivités dans toutes les démarches permettant l'amélioration de l'habitat privé dégradé.

Les interventions de l'agence peuvent se décomposer en deux cas : les aides directes aux propriétaires et les aides aux collectivités qui s'investissent sur cette thématique.

I) Les aides aux propriétaires :

Deux cas de figures existent : celui des propriétaires bailleurs et celui des propriétaires occupants.

Tout d'abord, nous allons présenter les critères d'éligibilité d'un logement aux aides de l'Anah concernant l'habitat indigne.

1) Critères d'éligibilités techniques :

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, un **logement** est **éligible** aux aides de l'Anah :

- s'il fait l'objet d'un **arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité**¹
- si le **coefficient d'insalubrité** est **supérieur** ou égal à **0,4** (grille insalubrité)
- si l'**indice de dégradation** est **supérieur** ou égal à **0,55** (grille de dégradation)
- **sur décision de la CLAH**² si le coefficient d'insalubrité est compris entre 0,3 et 0,4

2) Cas d'un propriétaire bailleur :

- taux de subvention :

Pour ces dossiers, **les subventions** peuvent aller **jusqu'à 35 % des travaux éligibles**³ maximum avec pour plafond de travaux éligibles 1000€/m² dans la limite de 80m² (soit 80 000 € maximum de travaux éligibles par logement et 28 000 € d'aide au maximum).

Les logements subventionnés devront être conventionnés auprès de l'Anah en pratiquant un loyer encadré (plafonné) pour une durée d'au moins 9 ans.

1 Non finançables : procédures d'urgence au titre l'article L.511-19 du CCH (excepté le saturnisme, la mise en conformité de l'utilisation des locaux, locaux impropres à l'habitation et suroccupation, la démolition°

2 Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

3 Toutes les subventions sont basées sur les travaux HT.

3) Cas d'un propriétaire occupant :

Pour les **propriétaires occupants** des **critères de ressources** définissent aussi les ménages éligibles aux aides de l'agence. En 2021⁴, les plafonds de ressources retenus sont les suivants :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressource
	ménages dit « Modestes »
1	19 074,00 €
2	27 896,00 €
3	33 547,00 €
4	39 192,00 €
5	44 860,00 €
Par personne supplémentaire	5 651,00 €

o Taux de subvention :

Ces dossiers sont **subventionnés par l'agence à hauteur de 50 %** avec un plafond de travaux éligibles de 50 000€ HT (soit 25 000 € d'aide au maximum).

Le propriétaire s'engage à occuper le logement subventionné pour une durée d'au moins 6 ans en tant que résidence principale.

II) Les aides aux collectivités :

L'agence accompagne les collectivités dans tous les champs de la lutte contre l'habitat indigne. En effet, l'Anah subventionne les travaux effectués dans le cadre d'une procédure coercitive ou l'accompagnement nécessaire à la mise en place d'une politique volontaire sur un territoire (les différents dispositifs et les aides correspondantes seront détaillés ci-dessous).

1) Dans le cadre d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne :

Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Si le propriétaire ne peut pas réaliser ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. L'Anah aide alors la collectivité à **financer ces travaux à hauteur de 50 % sans plafond d'aide.**

2) Dans le cadre d'un dispositif mis en place par la collectivité :

a) les opérations programmées

Si la collectivité souhaite engager une stratégie d'intervention sur son territoire afin d'améliorer l'habitat privé, elle dispose d'**un outil contractuel avec l'agence** : l'opération programmée. Cette

4 Les plafonds de ressources sont revus tous les ans.

dernière permet de **déterminer les objectifs, les moyens et les contributions financières** attendues par les différents partenaires. Les opérations programmées se déclinent sous deux formes.

- Le Programme d'intérêt général (PIG) dédié à l'habitat indigne

Il s'applique sur une échelle relativement vaste, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département. Un opérateur est chargé de repérer les logements concernés. Cet opérateur explique la démarche aux propriétaires et propose un accompagnement gratuit pour le montage du projet et pendant tout son déroulement. L'ingénierie de l'opération (accompagnement de l'opérateur et également dans le cadre de la mission de suivi animation du dispositif) est subventionnée à hauteur de 35 % par l'Anah, les propriétaires bénéficient quant à eux des aides développées plus haut.

Une ou plusieurs thématiques peuvent être abordées : précarité énergétique, autonomie.

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) avec un volet « habitat indigne »

L'objet de l'OPAH est plus large que celui du PIG. Elle comprend plusieurs volets dont le volet « habitat indigne » et permet de cibler l'action à une échelle resserrée, un quartier par exemple. Elle intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat (comme dans le cadre du PIG). L'offre de commerces, d'équipements et de services publics est également prise en compte afin d'améliorer durablement l'attractivité du territoire. Dans une OPAH, l'ingénierie est subventionnée soit à 35 % pour les OPAH classiques et les OPAH RR⁵, soit à 50 % pour les OPAH RU⁶.

Ces opérations doivent être lancées après une phase d'étude qui déterminera l'opportunité de l'action, les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les engagements nécessaires de chaque partenaire (collectivités, agence...). Elles sont généralement confiées à un cabinet d'étude spécialisé dans la définition des politiques publiques relatives au logement et à l'habitat. L'Anah contribue au financement des études :

* études, diagnostics : 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 € HT

* études pré-opérationnelles : 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 200 000 € HT

Dans les cas les plus graves, des outils coercitifs peuvent être envisagés. Il s'agit des opérations de RHI (Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux) ou de THIRORI (Traitement de l'habitat insalubre rémissible et des opérations de restauration immobilière).

N.B : l'intervention de l'opérateur conseil est gratuite pour le demandeur (PO ou PB), mais il subsiste un reste à charge pour l'EPCI .

5 OPAH Revitalisation Rurale

6 OPAH Renouvellement Urbain

III) Les opérations de RHI-THIRORI :

Les immeubles frappés par des procédures de mise en sécurité (édifices/locaux menaçant ruine – cf Article L.511-2-1° du CCH) ou de traitement de l'insalubrité (article L.511-2-4° du CCH) peuvent être éligibles à la THIRORI en l'absence de prescription de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter.

Ils seront éligibles à la RHI en présence de la prescription d'une interdiction définitive d'habiter ou une démolition .

Ce type d'opérations vise généralement un ensemble d'immeubles.

Pour de plus amples renseignements relatifs aux critères d'éligibilité, aux procédures et aux financements, il convient de se rapprocher de la délégation locale de l'ANAH.

IV) Pour en savoir plus :

Contact délégation locale de l'Anah dans le Pas-de-Calais :

DDTM du Pas-de-Calais/SHRU/Parc Privé

ddtm-anah@pas-de-calais.gouv.fr

100 avenue Winston Churchill CS 10007

62022 ARRAS Cedex

Accueil : 03 21 22 90 98

(après-midi uniquement)

Le site de l'Anah : www.anah.fr

pour les décideurs publics :

<http://www.anah.fr/decideurs-publics/lutter-contre-lhabitat-indigne/preparer-votre-intervention/>

pour les propriétaires occupants :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/renover-votre-logement-avec-habiter-sain-ou-habiter-serein/>

pour les propriétaires bailleurs :

<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/financer-vos-travaux/>

L'instruction n°I. 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (N.B. : certains taux et plafonds de subvention ont changé).

<http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO20083/A0030058.htm>

**ANNEXE VII- PROCEDURE DE SANCTIONS DANS LE CADRE DES AUTORISATIONS PREALABLES DE MISE EN LOCATION:
MODALITE DE RECouvreMENT DES CREANCES**

