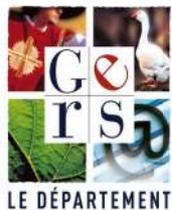


# La lutte contre l'habitat indigne

----

## Formation à destination des élus et de leurs services

*Septembre 2022*



# ***Introduction***

- ***Intervention du Représentant de l'Etat***
- ***Intervention du Représentant de l'Association des Maires du Gers et Présidents d'intercommunalité***
- ***Intervention du Représentant de l'Association des Maires Ruraux***

## ***II - Plan de la formation***

### ***1ère PARTIE - Présentation du PDLHI***

***1.1 Définition de l'habitat indigne***

***1.2 Organisation de la gouvernance dans le Gers***

***1.3 Quelques chiffres***

### ***2e PARTIE - Procédures et compétences en matière d'habitat indigne***

***2.1 Les différentes notions et les procédures applicables***

***2.2 La non décence***

***2.3 Le règlement sanitaire Départemental***

***2.4 Le péril***

***2.5 Risques pour la santé : - l'incurie***

***- le danger ponctuel imminent***

***- l'insalubrité***

***- l'habitat impropre / sur occupation***

***2.6 Le logement des travailleurs saisonniers***

# ***II - Plan de la formation***

## ***3<sup>e</sup> PARTIE - Focus sur la réglementation***

### ***3.1 Évolutions réglementaires***

### ***3.2 Transfert des pouvoirs de police***

## ***4<sup>e</sup> PARTIE – Les aides financières mobilisables et les ressources documentaires***

### ***4.1 Le FARU et les aides de l'ANAH***

### ***4.2 Intervention du Parquet d'Auch***

### ***4.3 Les ressources documentaires***

-----

***Échange avec la salle et conclusion***

# ***1ère PARTIE - Présentation du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne - PDLHI***

## ***1.1 Définition de l'habitat indigne***

## ***1.2 Organisation de la gouvernance dans le Gers***

## ***1.3 Quelques chiffres***

# ***1.1 – Définition de l'habitat indigne***

*Définition issue de la loi MOLLE du 25.03.2009*

- Locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres à cet usage***
- Logements ou immeubles qui exposent leurs occupants ou des tiers à des risques manifestes pour leur sécurité ou leur santé***

# ***1ère PARTIE - Présentation du Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne - PDLHI***

## ***1.1 Définition de l'habitat indigne***

## ***1.2 Organisation de la gouvernance dans le Gers***

## ***1.3 Quelques chiffres***

## **1.2 - Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : organisation et gouvernance**

- ▶ Créé en 2005 dans le Gers
- ▶ Animé par la direction départementale des territoires qui porte le guichet unique
- ▶ Structuré par une convention multi partenariale entre : l'État ( Préfecture, DDT, DDETSPP, ARS)
  - \*ADIL
  - \*CAF- MSA
  - \*Collectivités locales : conseil départemental, association des maires, SCHS Auch
  - \*Parquet
  - \*UDAF
  - \*ANAH

## 1.2 - Le PDLHI : rôle et gouvernance

### → **Son rôle :**

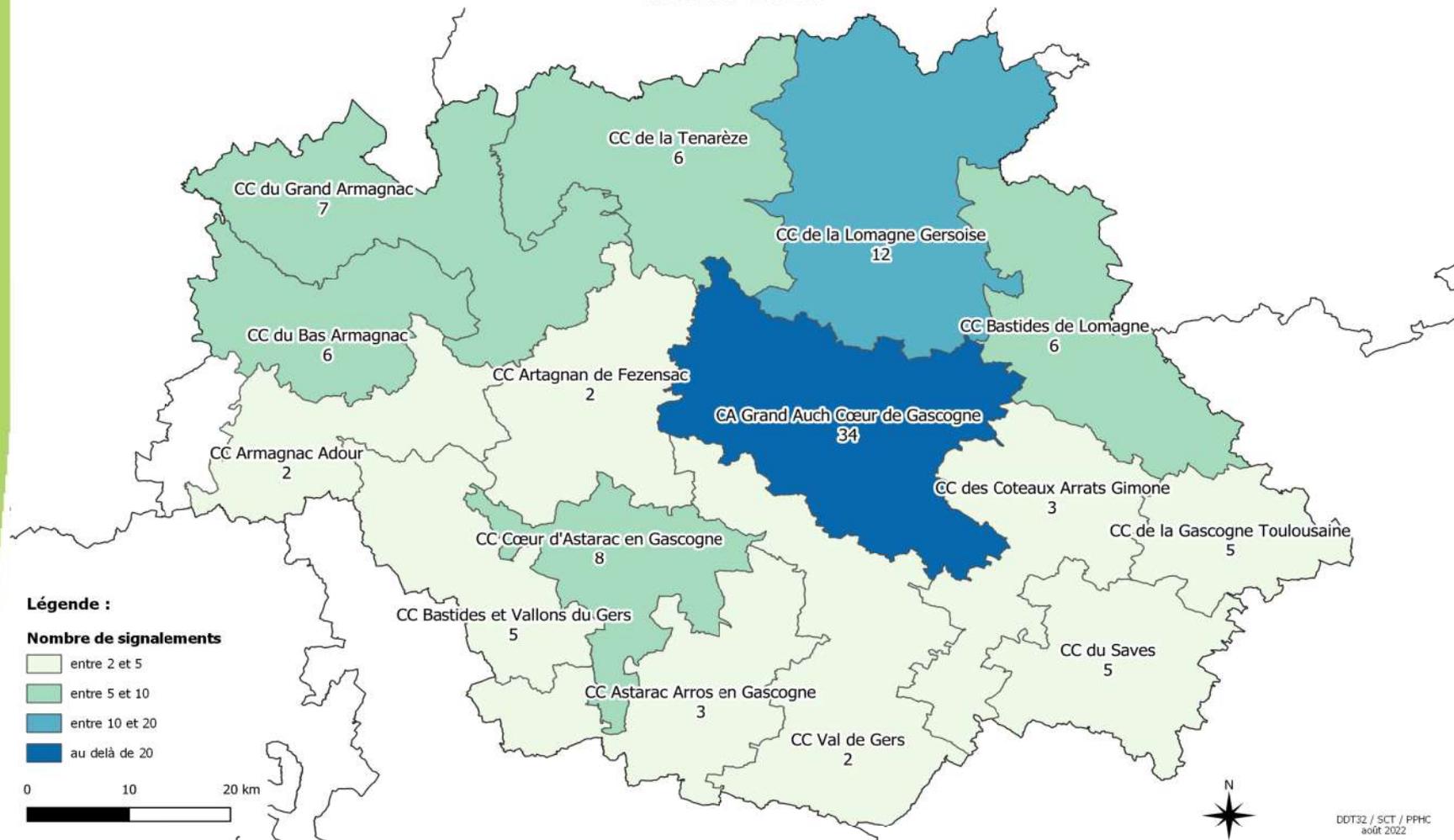
- ***piloter et animer** la politique de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle du département*
- ***accompagner** les collectivités dans la mise en œuvre des procédures*
- ***recueillir les signalements et traiter** les situations d'habitat indigne*

### → **Sa gouvernance :**

- *un **comité de pilotage**: présidé par le sous-préfet référent, il définit la stratégie et les orientations, adopte la convention et le plan d'actions, bilan annuel*
- *un **comité d'examen des situations**, mensuel, analyse les signalements et oriente vers l'autorité compétente,*
- *des **comités techniques** (au besoin).*

# Données chiffrées dans le Gers

Nombre de signalements  
Habitat indigne par EPCI  
année 2021



# **Le PDLHI : guichet unique**

**Coordonnées  
du PDLHI à la DDT**

**Tel : 05 62 61 53 26**

***ddt-habitat-indigne@gers.gouv.fr***

**⚠ Art.L.511-6 du CCH : « Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L.511 - 2 , doit saisir l'autorité compétente ... »**

# **2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne**

## **2.1 Les notions et procédures applicables**

**2.2 La non décence**

**2.3 Le règlement sanitaire Départemental**

**2.4 Le péril**

**2.5 Les risques pour la santé :**

- l'incurie**
- le danger ponctuel imminent**
- l'insalubrité**
- l'habitat impropre et la sur occupation**

**2.6 Le logement des travailleurs saisonniers**

## 2.1 Les différentes notions selon le niveau de dégradation du logement

### Action Privée

*Locataire ou tiers*

### Action Publique

Risques pour la santé

- Incurie

Maire

**La Non  
Décence**

**Infraction au  
Règlement  
Sanitaire  
Départemental**

Maire

CAF ou MSA  
si allocataire

Décret du  
30/01/2002

Arrêté préfectoral  
du 01/07/1981

- danger ponctuel  
imminent  
- Insalubrité  
- locaux  
impropres  
- sur occupation

Préfet

Code de la  
Santé Publique

**PERIL  
(ou mise  
en sécurité)**

Maire  
ou  
Psdt d'EPCI

Code construction  
et habitat

## 2.1 - Les polices administratives en matière d'habitat indigne

**Police administrative générale**

**Police administrative spéciale**

**Infraction au Règlement Sanitaire Départemental**

**INSALUBRITE**

*Mais aussi*  
*- danger ponctuel imminent*  
*- locaux impropres*  
*- sur occupation*

**PERIL (ou mise en sécurité)**

*Maire ou Président EPCI*

*Sécurité Salubrité*  
*CAT NAT*

*Maire*

*Préfet*

*Code de la Santé Publique*

*Code de la Santé Publique*

*Code de la Construction et Habitat*

*CGCT*

*Art L.2212-2*

*Art L.1421-4*

*Art L.1331-22 ;  
L.1311-4 ; L.1331-23*

*Art L.511-1*

# **2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne**

**2.1 Les notions et procédures applicables**

**2.2 La non décence**

**2.3 Le règlement sanitaire Départemental**

**2.4 Le péril**

**2.5 Les risques pour la santé :**

- l'incurie**
- le danger ponctuel imminent**
- l'insalubrité**
- l'habitat impropre et la sur-occupation**

**2.6 Le logement des travailleurs saisonniers**

## 2.2- La non décence (action privée)

Base réglementaire : Décret 2002-120 du 30 janvier 2002 - Article 1719 du Code Civil

### Les critères :

Dimension et surface habitable du logement  
Santé et Sécurité physique du locataire  
Performance énergétique  
Niveau d'équipement et de confort  
Absence d'animaux nuisibles et parasites

### Les recours et démarches :

Amiables (bailleur, Caf ou Msa, mise en demeure, Conciliation)  
Judiciaires (tribunal d'instance ou de proximité)

### Les sanctions :

Obligation de réaliser les travaux, Réduction du loyer, Suspension des loyers, Consignation, dommages et intérêts

## 2.2- La procédure de conservation

Base réglementaire : Loi ALUR du 24 mars 2014

Habilitation des organismes payeurs à conserver les aides au logement

Les étapes :

Diagnostic du logement

Notification non décence au bailleur, locataire, Maire, PLHI

Conservation aide au logement durée maximale 18 mois

Fin de procédure :

Travaux effectués

Déménagement

Délais expirés

Arrêtés insalubrité ou péril (mise en danger)

# **2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne**

## **2.1 Les notions et procédures applicables**

**2.2 La non décence**

**2.3 Le règlement sanitaire Départemental**

**2.4 Le péril**

**2.5 Les risques pour la santé :**

- l'incurie**
- le danger ponctuel imminent**
- l'insalubrité**
- l'habitat impropre et la sur occupation**

**2.6 Le logement des travailleurs saisonniers**

## 2.3- Le Règlement sanitaire départemental

- Enjeu : les règles d'hygiène issues du **Règlement Sanitaire Départemental du Gers du 1er juillet 1981 modifié**

- Déf : Article L 1421- 4 du code de santé publique :

« Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées (...) pour les habitations, leurs abords et dépendances »

**Article L.2212-2 de Code général des collectivités territoriales**

# ***Habitat indigne : infractions au RSD***

## ***Compétence maire***



**Humidité**



**Chauffage défectueux**

# ***Habitat indigne : infractions au RSD***

## ***Compétence maire***



***Pont thermique. Isolation et ventilation déficientes***

## FICHE DE VISITE

### Extérieur du bâtiment

#### Articles 29 et 42

Les dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales sont-ils en bon état de fonctionnement ?

Vérifier la présence de dispositifs d'évacuation des eaux de pluie (canaux, gouttières...) cassés ou déboîtés avec présence de mousses

Conforme       Non conforme       Observations :

#### Articles 27-2, 33 et 35

La couverture paraît-elle en bon état ?

(pas d'affaissement important, pas de tuiles manquantes ou cassées)

Conforme       Non conforme       Observations :

L'immeuble est-il protégé contre les remontées d'eau ?

Vérifier l'état des murs extérieurs et notamment en parties basses (pas de traces de fortes humidité ni de mousses au bas des murs extérieurs)

Conforme       Non conforme       Observations :

Les menuiseries extérieures (volets, fenêtres) assurent-elles une protection suffisante contre la pluie ?

Relévez l'état des menuiseries donnant sur l'extérieur (vétusté des boîtes, présence de percements susceptibles de causer des entrées d'eau)

Conforme       Non conforme

Si non conforme, précisez les pièces où se produisent ces infiltrations ?

.....  
.....

### Etat du logement

#### Entretien et utilisation du logement

#### Article 23

Le logement et ses abords sont-ils bien entretenus ?

Relévez la présence de débris, d'ordures

Conforme       Non conforme       Observations :

#### Article 26

La présence d'animaux dans le logement ne doit pas porter atteinte à la santé des occupants.

Vérifier leur nombre et leur état apparent

Conforme       Non conforme       Observations :

## FICHE DE VISITE

### Habitabilité

#### Article 27-1

Vérifier que les caves et sous-sols ne sont pas occupés :

Conforme       Non conforme       Observations :

#### Articles 27-2, 40-2

Toutes les pièces principales (salon, séjour, chambres) bénéficient-elles d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant directement à l'air libre ?  
(pas besoin d'un éclairage électrique durant la journée)

Conforme       Non conforme       Observations :

#### Article 40-3

Le logement dispose-t-il au minimum d'une pièce principale ayant au moins 9 m<sup>2</sup> de surface habitable ?

Mesurez la superficie de la pièce principale d'habitation (séjour, salle à manger ou chambre) sans tenir compte des placards ni des parties d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre

Conforme       Non conforme       Observations :

#### Article 40-4

Les pièces principales du logement ont-elles une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ?

Conforme       Non conforme       Observations :

### Equipements des locaux

#### Article 40-1

Le logement est-il équipé d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) ?

Oui       Non       Le fonctionnement paraît conforme

A défaut de VMC, les pièces de service doivent être munies des équipements suivants :

Cuisine       Ventilation basse (air frais)       Ventilation haute (air vicié)

Salle de bains avec ouvrant       Ventilation haute  
Salle de bains sans ouvrant       Ventilation basse       Ventilation haute

Toilettes avec ouvrant       Ventilation haute  
Toilettes sans ouvrant       Ventilation basse       Ventilation haute

Ventilations :       Conformées       Non conformées

Les dispositifs d'ouverture permettent-ils un renouvellement de l'air adapté à l'occupation des lieux ?

Vérifiez que les fenêtres s'ouvrent normalement.  
 Conforme       Non conforme       Observations :

## MODES D'INTERVENTION : INFRACTIONS AU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL



**Pas de protection des occupants ni possibilité de travaux d'office**

# ***2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne***

## ***2.1 Les notions et procédures applicables***

### ***2.2 La non décence***

### ***2.3 Le règlement sanitaire Départemental***

### ***2.4 Le péril***

### ***2.5 Les risques pour la santé :***

- l'incurie***
- le danger ponctuel imminent***
- l'insalubrité***
- l'habitat impropre et la sur-occupation***

### ***2.6 Le logement des travailleurs saisonniers***

## **2.4 – Le péril ou la mise en sécurité : compétence maire ou président EPCI**

*Enjeu : la sécurité des occupants*

*Déf : Articles L.511-1 et R 511-1 du Code de la construction et de l'habitation*

*« Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers »*

# ***Habitat indigne : Péril ou mise en sécurité***

## ***Compétence maire ou président EPCI***

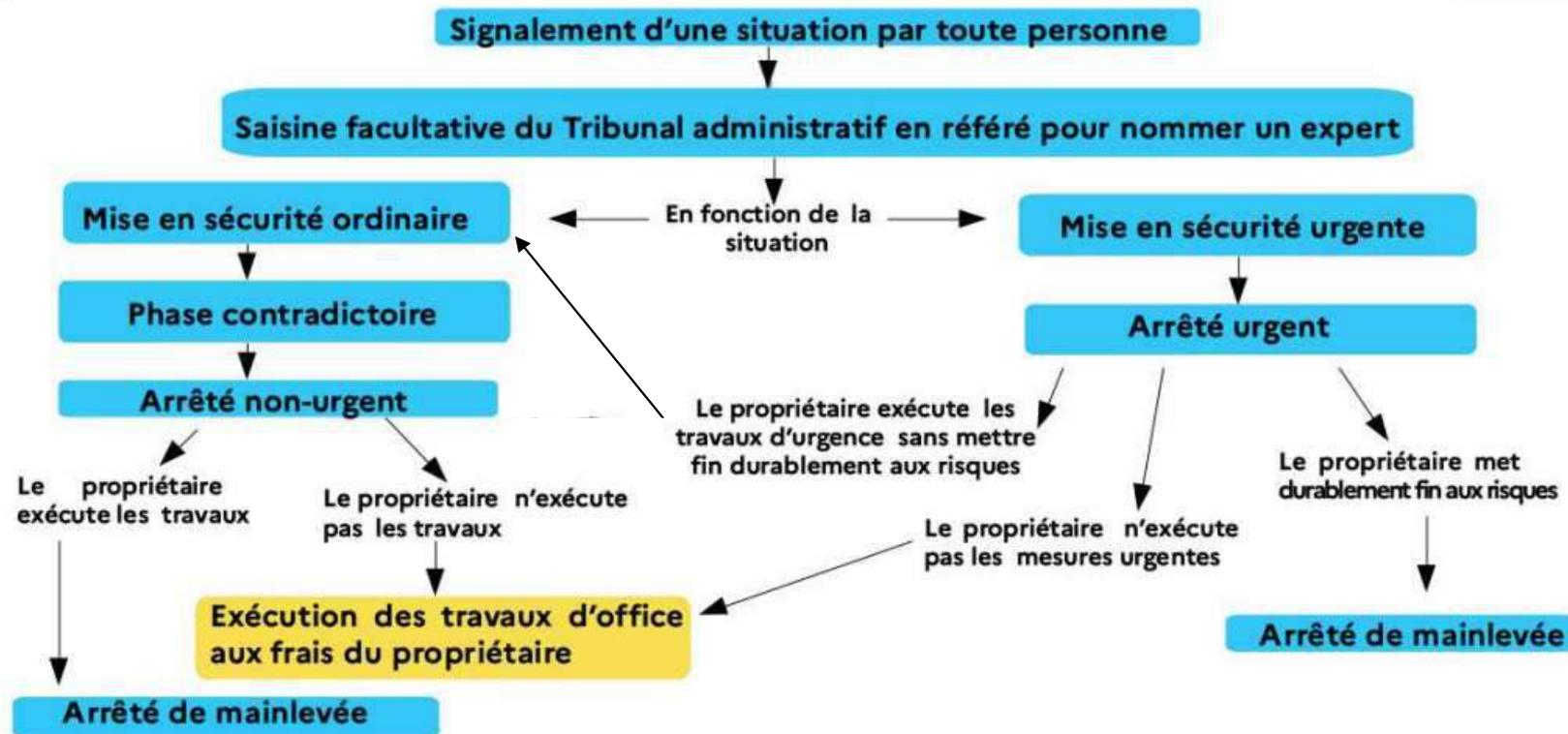


***Risque de chute de matériaux***



***Plafond menaçant d'effondrement***

## MODES D'INTERVENTION : ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ



## **2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne**

**2.1 Les différentes notions et les procédures applicables**

**2.2 La non décence**

**2.3 Le règlement sanitaire Départemental**

**2.4 Le péril**

**2.5 Les risques pour la santé :**

**- l'incurie**

**- le danger ponctuel imminent**

**- l'insalubrité**

**- l'habitat impropre et la sur occupation**

**2.6 Le logement des travailleurs saisonniers**

## ***2.5 Les risques pour la santé : l'incurie***

Une occupation inadéquate du logement avec une accumulation de déchets ou d'objets, et parfois la présence en très grand nombre d'animaux.

Cette accumulation peut entraîner odeurs et présences de nuisibles, et engendrer des risques infectieux et d'incendie. Elle est souvent accompagnée par un manque d'hygiène personnelle.

L'incurie est un symptôme qui peut être le signe d'une dépression majeure, d'une schizophrénie, de la démence des personnes âgées... Elle est fréquemment associée à des troubles addictifs tels qu'un éthyisme chronique.



## 2.5 Les risques pour la santé : l'incurie

### Qui est compétent ?

Le traitement des situations d'incurie ne peut pas être traité par un seul intervenant.

UDAF, préfecture, mairie, Conseil départemental, association, DDT, soignants,...

Seul un travail partenarial permet de trouver des solutions aux situations. Ce travail va au-delà du périmètre du PDLHI.

Un A.A.P a été mis en place par l'ARS afin d'accompagner les personnes en situation d'incurie et s'assurer qu'elles disposent d'un accès adapté aux soins .

Cette prestation est réalisée par « Gers solidaire » grâce à des personnels ayant des compétences médicales (IDE) et sociales (AS).

CAS Particulier : Auch, seule commune du département doté d'un service communal d'hygiène et de santé.

# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE

## LE CAS DE MONSIEUR M

*Monsieur M., 72 ans, vit seul avec ses quatre chiens dans un logement isolé, situé derrière l'aire d'accueil des gens du voyage depuis plus de 10 ans. En grande précarité, il semble malnutri, n'a plus accès au soins (pas de mutuelle), pas de famille connue.*



# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE

## LE CAS DE MONSIEUR M - CHRONOLOGIE ET MODALITE D'INTERVENTION

**05 Octobre 2021**  
Réception du Signalement

**19 Octobre 2021**  
Première visite et prise de contact en présence du SCHS + EMPP

L'EMPP met en place un suivi à domicile régulier (au moins une fois par semaine)

L'assistante sociale de secteur travaille à la mise à jour des droits de Monsieur M

**20 Décembre 2021**  
Monsieur M. nous laisse entrer dans son logement  
Incurie sévère confirmée – Monsieur M accepte la proposition d'hospitalisation

**23 Décembre 2021**  
Hospitalisation de Monsieur M. et prise en charge des chiens par une association

**15 février 2022**  
Réunion de synthèse et coordination entre professionnels afin de travailler sur le nettoyage, la prise en charge et le relogement de Monsieur M, le financement

### **Les points de blocage**

L'état préoccupant de Monsieur M et de son logement  
Les antécédents de Monsieur M (situation connue, pas de dispositif de suivi à long terme)  
La mise à jour de ses droits en raison des difficultés à fournir les justificatifs nécessaires  
Les 4 chiens et leur prise en charge

### **Le financement**

**L'entreprise de nettoyage**

### **Les Acteurs**

SCHS – EMPP - MDS 32  
DDT – DDETSPP – CIAS  
Service logement du Département - CLIC  
Association de Protection animale  
Le Bailleur  
Monsieur M

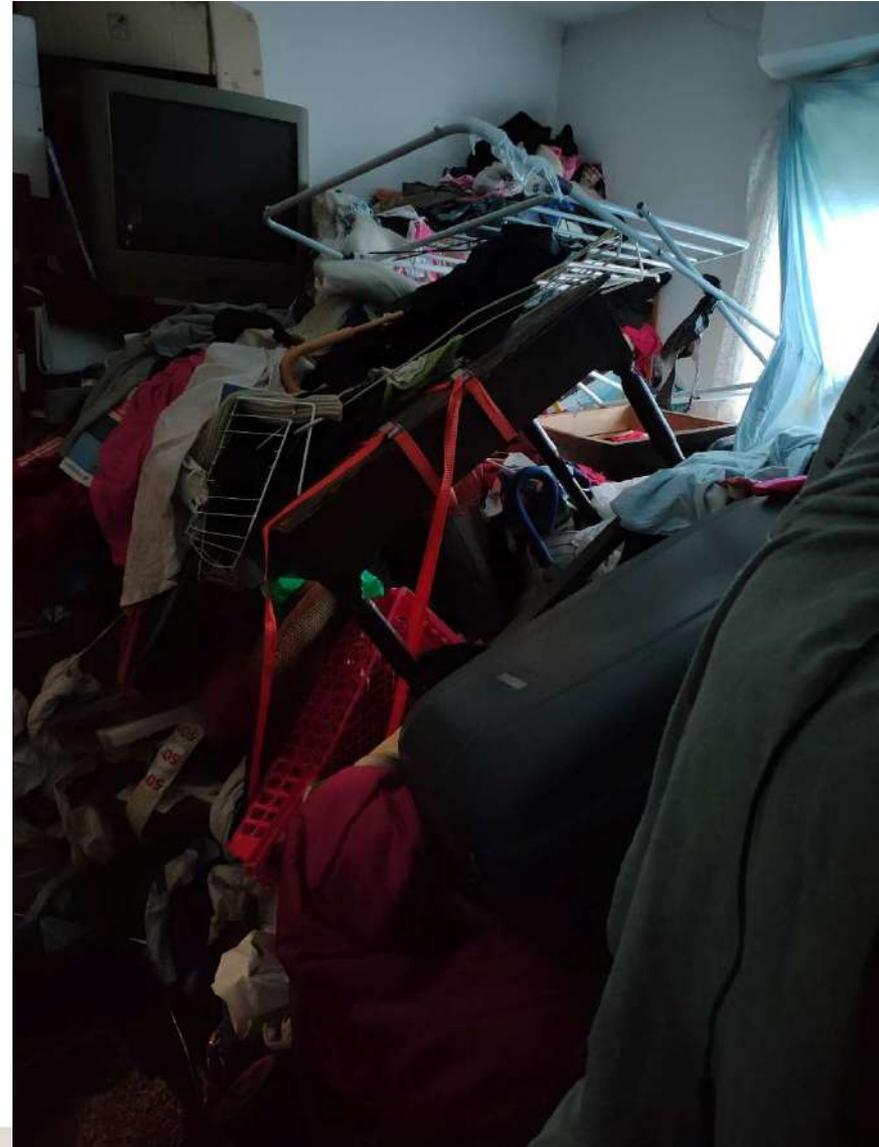
# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE

## LE CAS DE MADAME S

*Madame S., 47 ans, vit seule avec ses trois chats dans un immeuble collectif, lui-même au sein d'une résidence depuis environ 8 ans.*

*Elle semble présenter plusieurs pathologies psychiatrique, notamment de type paranoïaque, sans traitement associé.*

*Extrêmement délirante, elle est également très émotive et communicative mais les propos sont souvent incohérents et difficile à suivre.*



# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE

## LE CAS DE MADAME S- CHRONOLOGIE ET MODALITE D'INTERVENTION

### Les dates clés du suivi

**Aout 2019** : arrivé du signalement via la MDS  
**Octobre 2019** : réunion de coordination  
**Décembre 2019** : première prise de contact SCHS  
**Janvier 2020** : première visite à domicile  
*Cette visite a permis d'instaurer un lien et la mise en place de visite à domicile mensuelle.*  
**Mars 2020** : crise COVID - arrêt des visites mais maintien du contact par mail. Madame S se renferme  
**Septembre 2020** : reprise des visites avec beaucoup de difficultés, Madame S ne veut plus me laisser rentrer dans le logement mais souhaite absolument maintenir le suivi en extérieur.  
**Mars 2021**: reprise des visites en intérieur, l'encombrement du logement s'est aggravé  
**Décembre 2021** : décision de lancer la procédure de désencombrement  
**Mai 2022** : Désencombrement effectué

### Moyens matériels et humains pour le désencombrement sur une semaine complète

Un Barnum de 3 X 3  
Une benne d'une capacité de 7 à 9 m3  
Entre 25 et 30 containers poubelle  
Une remorque pour les encombrants

Le gérant et unique salarié de l'entreprise mandatée  
Le SCHS  
La collaboration de Mme S  
L'EMPP  
L'assistante sociale de secteur  
Les agents du service propreté de la Ville pour la gestion des containers et de la benne  
Les agents du service manifestation de la Ville pour le montage et démontage du barnum

### Les points de blocage

L'état préoccupant du logement de Madame S  
Les pathologies et le comportement de Madame S  
Les difficultés à fournir les justificatifs nécessaires  
Le désencombrement et les moyens associés

### Le financement

### Le suivi à long terme

### Les Acteurs

SCHS - EMPP - MDS 32  
DDT - DDETSPP - CIAS  
Service logement du Département - CLIC  
Association REGAR  
Le Bailleur  
L'entreprise de nettoyage  
Madame S

# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE

## UN TRAVAIL D'EQUIPE DANS LE RESPECT DE LA PERSONNE

*Synergie de diverses compétences*

*Identifier les ressources et professionnels d'appui de proximité*

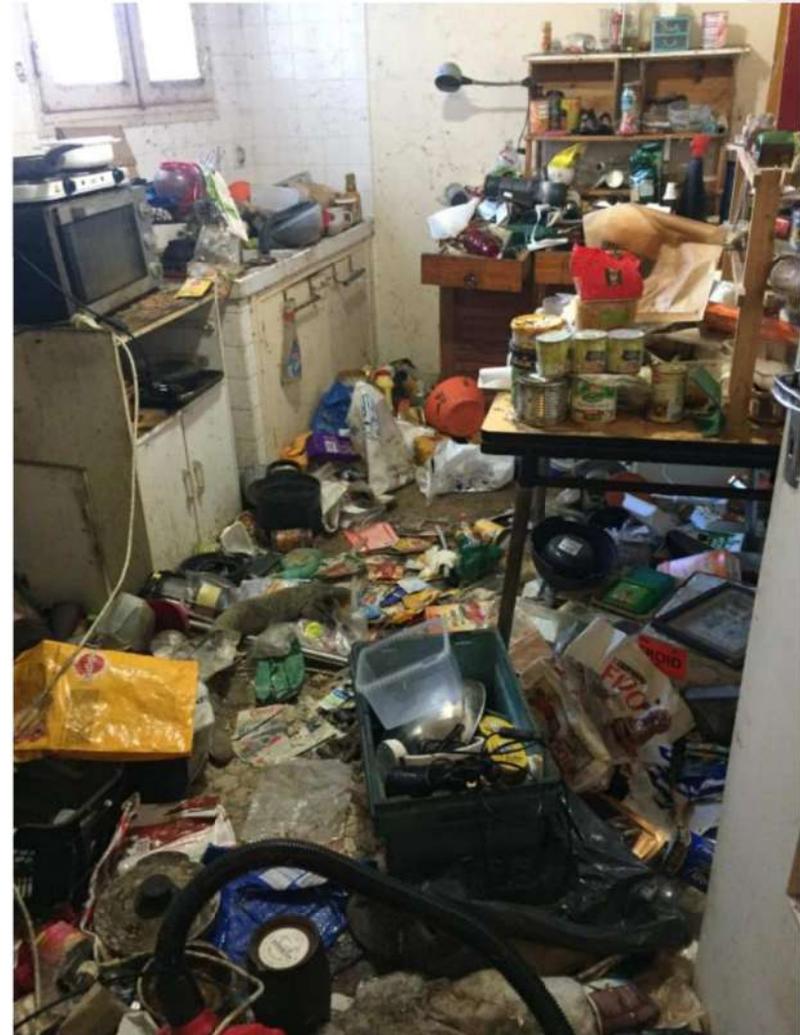
*Recherche de l'adhésion et de la participation de la personne en créant une dynamique relationnelle*

*Temporalité de chacun*

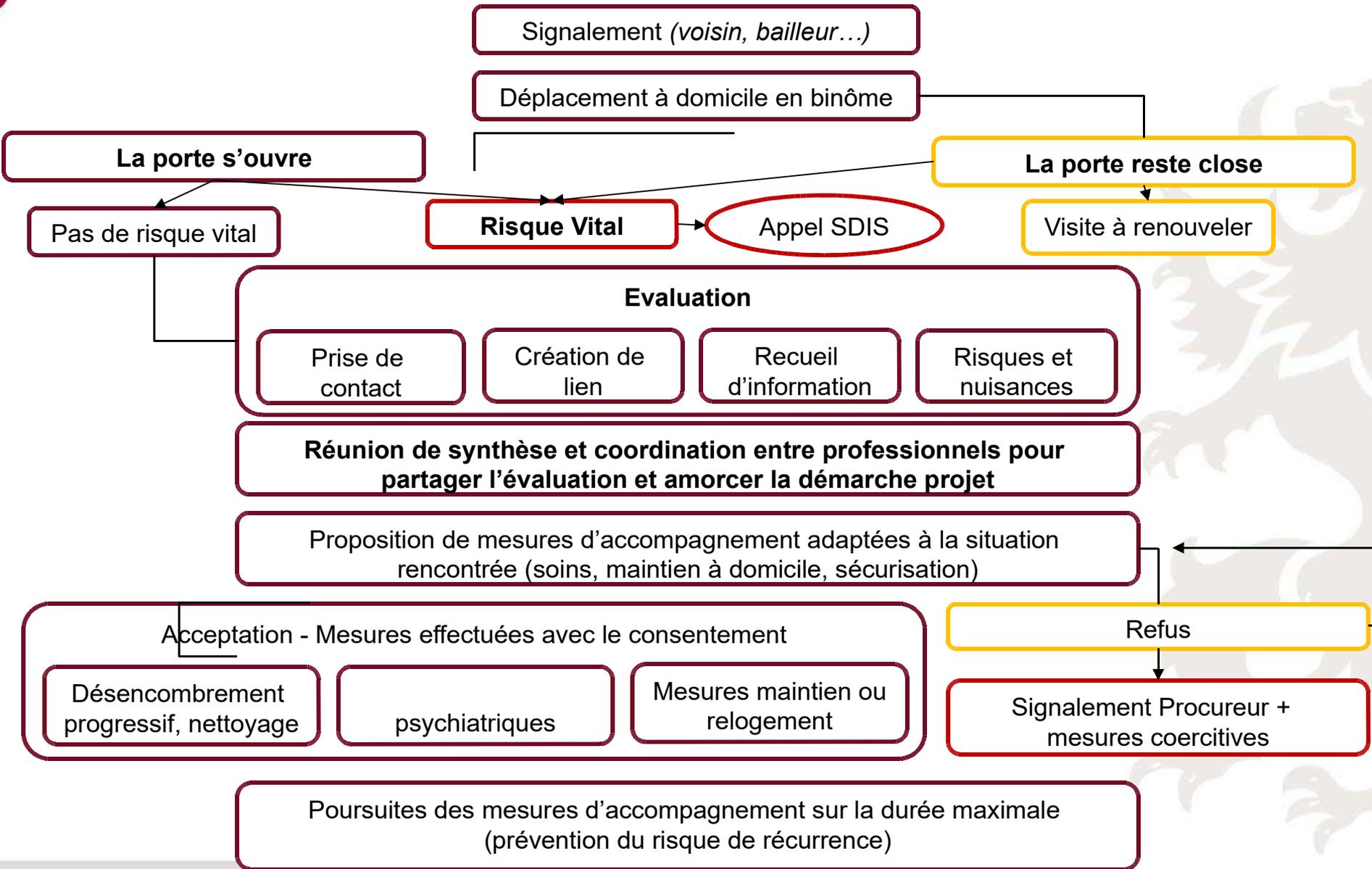
*Santé et sécurité*

*Privilégier la démarche amiable*

*Respect et déontologie*



# INCURIE ET SYNDROME DE DIOGENE : LES ETAPES D'ACCOMPAGNEMENT



## **2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne**

**2.1 Les différentes notions et les procédures applicables**

**2.2 La non décence**

**2.3 Le règlement sanitaire Départemental**

**2.4 Le péril**

**2.5 Les risques pour la santé :**

**- l'incurie**

**- le danger ponctuel imminent**

**- l'insalubrité**

**- l'habitat impropre et la sur-occupation**

**2.6 Le logement des travailleurs saisonniers**

## 2.5 - Les risques pour la santé relevant directement de la compétence du Préfet

*Ces compétences sont issues des dispositions du code de la santé Publique. Elles sont instruites par l'ARS via un protocole Préfet-ARS*

- **Le danger ponctuel imminent** (*Article L.1311-4 du CSP*)
- **L'insalubrité** (*L.1331-22 du CSP*)
- **L'habitat impropre et la sur-occupation** (*L.1331-23 du CSP*)

# Le danger ponctuel imminent

(Article L.1311-4 du CSP)

« En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique [...] »



## L'insalubrité (L.1331-22 du CSP)

« **Tout local, installation, bien immeuble** ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, **vacant ou non, qui constitue**, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, **un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.**

**La présence de revêtements dégradés contenant du plomb** à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre. »

Tout comme pour le Péril, il peut être traité en urgence (CCH)



## **L'habitat impropre et la sur - occupation (L.1331-23 du CSP)**

**«Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, [...], que constituent :**

- les caves,**
- sous-sols,**
- combles,**
- pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante,**
- pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe,**
- et autres locaux par nature impropres à l'habitation,**
  
- ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.»**





## ***2<sup>e</sup> Partie – Procédures et compétences en matière d'habitat indigne***

***2.1 Les différentes notions et les procédures applicables***

***2.2 La non décence***

***2.3 Le règlement sanitaire Départemental***

***2.4 Le péril***

***2.5 Les risques pour la santé :***

***- l'incurie***

***- le danger ponctuel imminent***

***- l'insalubrité***

***- l'habitat impropre et la sur- occupation***

***2.6 Le logement des travailleurs saisonniers***

## **2.6 - Le logement des travailleurs saisonniers**

### ***Les obligations en matière d'hébergement des travailleurs***

La loi n° 73-548 du 27 juin 1973 relative à l'hébergement prévoit que toute personne, employeur ou non, qui affecte un local quelconque à l'hébergement de travailleurs est tenue d'en faire la déclaration à l'Inspection du travail, dès lors que cet hébergement est fourni en vue d'une utilisation collective excédant le cadre familial (*CERFA n° 61-2091 : Déclaration d'hébergement collectif (dreets.gouv.fr)*).

→ **Coordonnées : [ddetspp-uc1@gers.gouv.fr](mailto:ddetspp-uc1@gers.gouv.fr) - 05. 81. 67. 24. 41**

L'employeur hébergeur doit respecter les dispositions du code du travail ou du code rural définissant les conditions auxquelles doit satisfaire l'hébergement collectif.

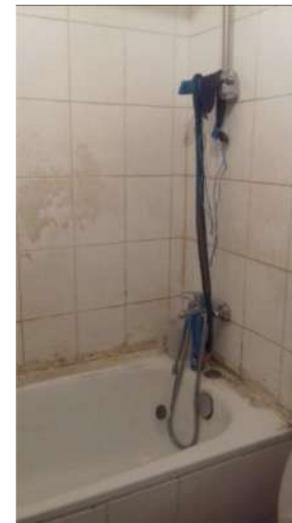
## **2.6 - Le logement des travailleurs saisonniers**

### ***Les obligations en matière d'hébergement des travailleurs***

Le tiers hébergeur doit respecter notamment les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ainsi que du Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

A souligner que le Maire est chargé de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (dispositions proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation).

*Situations constatées dans des hébergements de saisonniers agricoles dans le Gers*



# **3<sup>e</sup> PARTIE**

## ***Focus sur la réglementation***

### ***3.1 Les évolutions réglementaires***

***- de nouveaux outils coercitifs***

***- l'Ordonnance du 16/09/2020***

### ***3.2 Le transfert des pouvoirs de police***

## 3.1 - Evolution réglementaire : de nouveaux outils coercitifs

### Mieux lutter contre les bailleurs indécents et les marchands de sommeil

Loi ALUR  
24/03/2014

#### DES NOUVEAUX OUTILS AFIN DE PREVENIR, INCITER OU SANCTIONNER LES PROPRIETAIRES :

- Permis de louer (autorisation ou déclaration préalable)
- Astreinte Administrative: pénalité financière/jour de retard dans l'exécution des travaux
- Les marchands de sommeil condamnés peuvent être interdits d'acheter un bien immobilier de location

Loi ELAN  
23/11/2018

#### RENFORCEMENT DE L'ARSENAL REPRESSIF

- Astreinte générale et systématisée
- Politique dissuasive et répressive :
  - présomption de revenus tirés d'activités frauduleuses
  - confiscation des biens,
  - obligation pour les agences et les syndicats de dénoncer les marchands de sommeil,
  - interdiction d'acquérir des biens pendant 10 ans

## ***3.1 - Évolution réglementaire : harmoniser et simplifier***

**L'Ordonnance du 16 septembre 2020 = applicable aux arrêtés notifiés à compter du 01/01/2021**

Elle poursuit trois objectifs :

**- Premier objectif → Harmoniser et simplifier les polices administratives :**

- ✓ une seule police de la sécurité et la salubrité publique (contre une douzaine auparavant)
- ✓ un seul code de référence : le code de la construction et de l'habitation
- ✓ à noter : la définition de l'insalubrité demeure dans le code de la santé publique

## ***3.1 - Évolution réglementaire : Harmoniser et simplifier***

- Second objectif → **Répondre plus efficacement aux situations d'urgence**
- ✓ le recours à un expert du tribunal administratif pour constater l'urgence devient facultatif

## ***3.2 – Evolution réglementaire : le transfert des pouvoirs de police spéciale***

Troisième objectif → **Faciliter les transferts des pouvoirs de police aux présidents d'EPCI depuis 01/01/2021**

- Le maire peut transférer son pouvoir de police au fil de l'eau
- L'EPCI doit disposer de la compétence habitat
- Si le président de l'EPCI n'exerce les pouvoirs de police sur aucune commune, il peut renoncer au transfert de police.

# ***4ème Partie***

## ***Les aides financières et ressources documentaires***

### ***4.1 Les aides financières mobilisables :***

- le FARU***
- les aides de l'ANAH***

### ***4.2 Intervention du Parquet***

### ***4.3 Les ressources documentaires***

## 4.1 - Les aides financières de l'État mobilisables : le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

*Art D.2335-17 et s. du CGCT*

### - Quelles dépenses éligibles ?

- Dépenses d'hébergement d'urgence ou relogement temporaire, suite à une mesure de police (arrêté de mise en sécurité, d'insalubrité...) interdisant d'habiter les lieux.
- Travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux (murage...)

### - Quels occupants :

- Titulaire d'un droit réel, locataire, sous-locataire, occupant de bonne foi
- Sont exclus du dispositif les propriétaires occupants (sauf en cas d'arrêté ministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle).

### - Durée de l'aide : 6 mois

### - Montant de l'aide : 75 % du coût du relogement ou du coût des travaux, la créance doit être recouvrée sur les propriétaires défaillants

100 % en cas de péril sans responsabilité du propriétaire (incendie, catastrophe naturelle, squats devenus dangereux...)

### - Qui sont les bénéficiaires ? les communes, les EPCI compétents en matière d'habitat, les CCAS, les offices publics de l'habitat.

### - Qui contacter ? La direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations (DDETSPP)

# ***4.1 - Les aides financières mobilisables : aides de l'ANAH***

## **1- Aux collectivités :**

- **Pour qui ?** Communes, EPCI.
- **Pour quoi ?** En travaux d'office, suite à une mesure de police (arrêté de mise en sécurité, insalubrité...) sauf **procédure d'urgence et démolition**.
- **Combien ?** 50 % du montant des travaux HT. La subvention reste entièrement acquise, même en cas de recouvrement auprès du propriétaire.

## **2- Aux particuliers :**

- **Pour qui ?** Propriétaires bailleurs ou occupants.
- **Conditions :** Remplir les critères de l'ANAH. Conventionnement obligatoire pour les bailleurs.
- **Pour quoi ?** Travaux de petite LHI ou travaux lourds
- **Combien ?** Montant variable selon les situations.

**CONTACT ADIL : 05-81-32-35-05**  
**Guichet Rénov Occitanie du Gers : 05-62-67-31-30**

# Le parquet d'AUCH et le pôle

...

15 septembre 2022

La justice de  
proximité  
géographique  
et temporelle :

L'action des  
délégués du  
procureur

- Depuis Février 2021, un dispositif de convocation à très bref délai et de défèrement auprès des délégués du procureur permet une réponse pénale apportée le jour même ou le lendemain de l'audition du mis en cause
- Les convocations auprès du délégué du procureur ont lieu à AUCH et au Tribunal  
\_\_\_\_\_de Proximité de CONDOM

# Rappel des outils à disposition des maires pour le traitement des infractions de basse

## Signalement art. 40

Faits concernés : Tout type de faits

Procédure :  
Information à donner au parquet

[elus.mp.tj-auch@justice.fr](mailto:elus.mp.tj-auch@justice.fr)

## Le rappel à l'ordre

Faits concernés : peu graves uniquement, à l'exclusion des crimes et délits

Procédure :  
Convocation à un entretien par courrier officiel

## La transaction

Faits concernés : contraventions que les agents de PM sont habilités à constater par PV et commises au préjudice de la commune au titre de l'un de ses biens

Procédure : Proposition de réparation du préjudice subi par la commune

# **Proposition du parquet d'AUCH:**

Un accompagnement sur chaque mesure à définir par convention entre le parquet et les communes

Votre contact : Nicolas MICOUIN

05.62.61.67.23

# ***4ème Partie***

## ***Les aides financières et ressources documentaires***

### ***4.1 Les aides financières mobilisables :***

***- le FARU***

***- les aides de l'ANAH***

### ***4.2 Intervention du Parquet d'Auch***

### ***4.3 Les ressources documentaires***

## 4.3 Les ressources documentaires

- **Cahier des réseaux : « Le Maire, le Président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne »**

**[www.amf.asso.fr/documents-le-maire-president-dand8217intercommunalite-la-lutte-contre-land8217habitat-indigne/25058](http://www.amf.asso.fr/documents-le-maire-president-dand8217intercommunalite-la-lutte-contre-land8217habitat-indigne/25058)**

- **Site internet de la préfecture :**

**<https://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-Habitat/Habitat/Habitat-indigne>**

- **Site internet de l'ADIL 32 : <https://www.adil32.org/lutte-contre-lhabitat-indigne>**

- **Les pouvoirs de police: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-pouvoirs-de-police-du-maire-en-matiere-dhabitat>**

**Rappel coordonnées du PDLHI à la DDT :  
[ddt-habitat-indigne@gers.gouv.fr](mailto:ddt-habitat-indigne@gers.gouv.fr) - 05 62 61 53 26**

## ***Conclusion : procédures et compétences***

*Les élus → premiers relais de terrain* 

*Un seul mot d'ordre : **AGIR***

***Comment ? Repérer, puis signaler au PDLHI , et mettre en œuvre les procédures relevant de sa compétence***

*Rappel: L'inaction engage la responsabilité du maire, du président de l'EPCI, de l'État, du propriétaire*

***Temps d'échange***

**-----**

***Questions / Réponses***

# Mots de conclusion

- *Intervention du Représentant de l'Etat*
- *Intervention du Représentant de l'Association des Maires du Gers et Présidents d'intercommunalité*
- *Intervention du Représentant de l'Association des Maires Ruraux*