

LETTRE D'INFORMATION

Du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent du Finistère

Directeurs de la publication

Michel Le Joliff
DDCS du Finistère
02.98.64.99.00

Gérard Déniel
DDTM du Finistère
02.98.76.52.00

Comité de rédaction

M. Le Joliff - DDCS
Mme Kalbacher - DDCS
M. Rivol - DDTM
M. Jointré - DDTM-ANAH
Mme Noyon - DT ARS 29
M. Coat - DT ARS 29
Mme Croguennoc - Conseil Général
M. Crenn - Conseil Général
Mme Kerleguer - Conseil Général
Mme Riou - Conseil Général
Mme Grelaud - BMO
M. Kerleroux - BMO
Mme Deleplanque - Quimper Communauté
Mme Donnard - Quimper Communauté
M. Barnet - Morlaix Communauté
M. Fauquet - Morlaix Communauté
Mme Le Gall - Communauté de Communes
du Pays de Quimperlé
M. Le Bihan - Communauté de Communes
du Pays de Quimperlé
Mme Gosset - MSA
Mme Le Damany - CAF
M. Ranchère - ADIL du Finistère
Mme Le Coustumer - ADIL du Finistère
Mme Anvroin - CLCV
Mme Bazaz - CLCV

Rédaction

Anaïs Le Coustumer
Juriste référente habitat indigne
ADIL du Finistère
02.98.46.37.38
anaislecoustumeradil29@gmail.com

SOMMAIRE

Actualité départementale



La charte du Pôle a été signée en février dernier.

2



Restitution de l'étude DREAL - Le PDLHI du Finistère en construction.

3

Echange de bonnes pratiques des acteurs Finistériens



Le maire de Plonéis nous raconte comment il a sorti un propriétaire occupant d'une maison en péril.

5



Le maire de Melgven face à huit infractions au règlement sanitaire départemental.

6

Veille juridique et documentaire



Le privilège spécial immobilier.

7



Adaptation du régime des aides de l'Anah à compter du 1^{er} juin 2013.

8



Réponse ministérielle: précision sur la police spéciale d'insalubrité et sur l'accumulation de déchets.

10

Lettre d'information n°1 - Juin 2013

Actualité départementale



Signature de la Charte partenariale de lutte contre l'habitat indigne et indécents du Finistère

La Charte partenariale de lutte contre l'habitat indigne et indécents du Finistère a fait l'objet d'une signature officielle mardi 19 février dernier. L'acte a eu lieu à l'issue du comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) piloté par l'Etat et le Conseil général, à la Préfecture de Quimper, en présence de ses 18 signataires.

Le contenu de cette charte avait déjà été validé lors du dernier comité responsable en 2012. Elle reprend les principes d'organisation de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) dans le Finistère et fait également un état des lieux des engagements des différents signataires au niveau de l'ensemble du département. L'un des objectifs de la Charte est d'engager l'ensemble des acteurs départementaux impliqués dans la LHI.

« Une annexe de la charte, qui a été rédigée par les signataires eux-mêmes, recueille le niveau d'engagement de chaque signataire. Il y a donc une forte démarche participative qui allait déjà dans le sens d'un 'travail ensemble' »

**souligne Valérie Kalbacher,
Conseillère technique en travail
social à la DDCS.**

De plus, la Charte a pour objectif de doter le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne d'un outil visant à organiser et coordonner la LHI au niveau départemental, de doter le Pôle d'un cadre pour impulser une politique partagée de LHI et de garantir des réponses en la matière sur l'ensemble du territoire.

« Il nous est donc paru essentiel qu'au-delà d'une Charte simple sur les principes et les objectifs, il fallait qu'elle ait aussi un caractère opérationnel et qu'elle rappelle l'organisation qui est mise en place dans le département » affirme M. Michel Le Joliff, Directeur adjoint de la DDCS, lors du comité responsable du PDALPD.

La Charte reprend également les missions du comité technique et du comité responsable et organise territorialement la LHI.

Cette organisation territoriale a été rédigée par les délégataires et s'appuie sur des dispositifs

locaux de repérage mis en place par ces derniers pour l'attribution des aides à la Pierre.

Il y a là le reflet d'un engagement fort autour du sujet, ne serait-ce que par le nombre important de signataires. Cela souligne effectivement une forte mobilisation des différents acteurs départementaux.

Cette charte sera prochainement proposée à la signature des maires étant donné que ces derniers ont des compétences propres pour exercer des actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne

Pour rappel, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Finistère a été créé sous l'impulsion du Préfet le 11 février 2011.

Charte disponible sur le site de la préfecture.

Restitution de l'étude DREAL

Dans le cadre du Plan Régional Santé Environnement, au titre de ses actions en matière de lutte contre l'habitat indigne, la DREAL Bretagne est en charge de l'analyse du fonctionnement des réseaux de lutte contre l'habitat indigne dans la région. C'est dans ce contexte qu'elle a mis en place en 2012 une étude ayant pour objectif de faire un état des lieux des réseaux de lutte contre l'habitat indigne existants et leur fonctionnement, notamment dans le cadre des Pôles départementaux de Lutte contre l'habitat indigne et des relations entre les différents acteurs. Le but étant d'identifier les points forts et les points faibles du fonctionnement des réseaux mis en place et d'aboutir à des propositions opérationnelles d'amélioration qui pourraient être mises en œuvre.

Un comité de pilotage a été constitué afin de suivre et de coordonner l'avancement de cette étude, celui-ci est composé des DDTM de chaque département ainsi que des représentants de la DT-ARS, de la CAF 56, de l'ADIL 35, de Brest Métropole Océane et du SCHS de la ville de Rennes.

Le Bureau d'étude « Ville et Habitat » a été retenu pour conduire cette étude, celle-ci s'est déroulée

en plusieurs étapes. Tout d'abord, une phase de diagnostic réalisée à partir de rencontres des acteurs locaux de chaque département a permis d'analyser le fonctionnement des systèmes locaux d'intervention. Dans un deuxième temps, des réunions de restitution des conclusions du diagnostic ont été organisées à l'échelle de chaque département. Ces deux phases devaient conduire par la suite à l'élaboration de propositions d'améliorations adaptées aux contextes et aux enjeux locaux dont la diffusion et le suivi seront assurés par le comité de pilotage.

Dans ce contexte, de novembre 2012 à janvier 2013, 16 institutions ou associations du département ont été rencontrées par le bureau d'étude Ville et Habitat et ont ainsi pu contribuer à l'élaboration du diagnostic. Ces institutions ou associations sont la DDTM, la DDCS, la DT ARS, les SCHS de Quimper et de Brest, le Conseil Général, les intercommunalités de Brest, Morlaix, Quimper, Quimperlé, la CAF, l'ADIL, le PACT HD, CITEMETRIE et la CLCV.

Le 12 mars 2013, une réunion départementale de restitution par Nicolas Clément du bureau d'étude « Ville et Habitat » a eu lieu dans les locaux de la DDCS à Quimper en présence de tous les acteurs ayant contribué à ce travail.

Après avoir décrit les objectifs, le contexte et la méthodologie utilisée, Monsieur Clément a exposé le contenu et les analyses de ce travail.

Suite à la rencontre de tous les acteurs du réseau de la lutte contre l'habitat indigne il a retracé l'historique de la mise en place du réseau, tant au niveau départemental que local, et les enjeux des politiques de l'habitat. Il en arrive ainsi à la description de l'organisation récente du PDLHI du Finistère et des dispositifs territoriaux de lutte contre l'habitat indigne mis en place par les délégataires des aides à la pierre ; Il met en exergue la création d'outils et les actions mises en place telle que la charte départementale de lutte contre l'habitat indigne contractualisée en février 2013.

L'évaluation de l'impact de ces organisations départementale et locales aux différentes étapes de lutte contre l'habitat indigne prend une place importante dans la suite de l'étude :

Les différentes manières dont les acteurs locaux et départementaux prennent connaissance de ces situations, les qualifient, les analysent et déterminent les différentes stratégies d'intervention sont présentées. Ces dernières, font l'objet d'une description précise. L'ensemble des leviers pouvant être activé pour la résolution de ces situations est

ensuite analysé.

Analysant les plus values et insuffisances du réseau, l'étude fait plus particulièrement ressortir 4 thématiques :

- Une démarche de structuration des réseaux de lutte contre l'habitat indigne encore récente et progressive
- Une démarche départementale privilégiant l'échelle des intercommunalités dans le cadre des délégations des aides à la pierre ou dans le cadre des dispositifs opérationnels (OPAH-PIG)
- Une dynamique locale forte : la cellule opérationnelle mise en place par BMO.
- Un enjeu départemental à court terme : améliorer la lisibilité de l'action menée au niveau local dans le cadre des OPAH - PIG

Devant aboutir à une monographie qui sera prochainement accessible sur le site de la préfecture, ce travail, qui a également concerné les autres Pôles Départementaux bretons, sera présenté aux acteurs régionaux de la LHI le 21 Juin 2013 à Rennes. Cette réunion régionale vise à resituer les préconisations d'améliorations du fonctionnement des réseaux locaux définies par le comité de pilotage.

A venir : la plaquette du Pôle



Une plaquette expliquant la notion d'habitat indigne et l'organisation territoriale de la lutte contre l'habitat indigne, à destination des acteurs institutionnels, est en cours de réalisation.

Réponse ministérielle : Publiée dans le JO du sénat du 21/3/2013 – p 954

“La police spéciale de l'insalubrité de l'habitat, définie aux articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du code de la santé publique (CSP), relève de l'État. Lorsqu'un immeuble ou un logement présente un danger pour la santé des occupants ou est impropre à l'habitation, il revient au préfet, sur le fondement de ces articles, de

Résumé

Le Ministère de l'intérieur rappelle que la police spéciale d'insalubrité de l'habitat relève du préfet. Il précise également quelles sont les missions respectives du préfet et du maire dans une telle situation.

prescrire aux propriétaires les mesures propres à faire cesser cette situation. À cet effet, il peut prescrire dans son arrêté des travaux à effectuer, une interdiction d'habiter ou, le cas échéant, les deux mesures à la fois. Bien qu'il ne soit pas le détenteur de cette police spéciale, le maire est compétent pour intervenir, en amont, dans l'instruction préalable des arrêtés préfectoraux d'insalubrité ou, en aval, dans leur mise en œuvre. En amont, lorsque la commune est dotée d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS), ce service assure l'instruction du dossier qui pourra conduire à un arrêté préfectoral d'insalubrité (articles L. 1333-26 et L. 1422-1 du CSP). Dans le cas contraire, l'instruction est assurée par les services de l'agence régionale de santé (ARS). En aval, si le propriétaire n'a pas effectué les travaux prescrits par l'arrêté, l'autorité compétente pour les réaliser d'office est, en application de l'article L. 1331-29 du CSP, le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet, sous réserve de deux cas dans lesquels le préfet reste seul compétent pour exécuter les mesures qu'il a prescrites : les mesures prévues à l'article L.

1331-24 du CSP destinées à mettre fin à l'utilisation de locaux d'habitation dans des conditions dangereuses pour la santé ou la sécurité des occupants ou les mesures d'urgence prises en application de l'article L. 1331-26-1 du CSP. Lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction d'habiter, le maire est également compétent, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction de l'habitation, pour assurer le relogement des occupants à la place du propriétaire défaillant s'il est délégataire de tout ou partie du contingent préfectoral de logements ou si l'immeuble en cause est situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou lorsqu'une opération d'aménagement est engagée à l'initiative de la commune.”

Réponse ministérielle : Publiée dans le JO sénat du 07/2/2013 – p 428

Résumé

Le Ministère de l'écologie rappelle que tout propriétaire ou locataire a le droit d'entreposer sur un terrain privé des objets cependant, un maire peut en ordonner l'évacuation si leur accumulation constitue une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (odeurs, incendie, pollution des sols).

Les objets accumulés sur un terrain privé, même s'il s'agit d'un véhicule hors d'usage, ne sont pas forcément des déchets au sens de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Cet article définit le déchet comme « toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ». Le seul fait de détenir des objets divers sur son propre terrain, que l'occupant soit propriétaire ou locataire, ne permet donc pas d'affirmer que la personne entend s'en défaire de façon définitive. Par ailleurs, il n'existe pas non plus d'obligation de se défaire de la plupart des objets qu'une personne peut détenir, même s'ils sont usagés, même s'il s'agit d'un véhicule hors d'usage ou considéré comme tel. En revanche, si l'accumulation d'objets divers sur une propriété constitue une atteinte à la salubrité publique, par exemple en provoquant des odeurs, en présentant un risque d'incendie ou de pollution des sols ou de l'eau ou en attirant des nuisibles, le maire peut, en application de l'article L. 541-3 du code de l'environnement, ordonner au détenteur de ces objets de s'en défaire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Au besoin, le maire peut aussi indiquer des solutions pour faire évacuer les encombrants. À défaut d'intervention du maire, le préfet peut se substituer à lui, conformément à l'article L. 2215-1 (1°) du code général des collectivités territoriales. Par ailleurs, en l'absence de toute atteinte à la salubrité publique, l'enlèvement d'une épave se trouvant dans un lieu privé peut être sollicité par le bailleur des lieux, si l'occupant n'est que locataire.

Certains règlements de copropriété interdisent en outre l'accumulation d'objets dans les jardins de lotissements. Il appartient alors au syndic de la copropriété de rappeler le règlement de copropriété à l'occupant des lieux. Enfin, les riverains peuvent se tourner vers les tribunaux de l'ordre judiciaire s'ils estiment que les dépôts en question leur occasionnent un trouble de voisinage.

d'amélioration) et son montant est porté au triple de l'aide propre dans la limite de 150 €/m².

La prime de réservation (3) en cas de conventionnement très social fait également l'objet de modifications: pour être accordée, le conventionnement très social doit s'inscrire dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALPD ou de la lutte contre l'habitat indigne.

Son montant de base reste inchangé (2 000 €) mais la prime est doublée (4 000 €) en secteur tendu. Par ailleurs, à compter de l'exercice 2013, le budget de l'Anah n'étant plus alimenté par les fonds collectés au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), la possibilité d'octroyer une prime en cas de réservation volontaire consentie auprès d'un associé collecteur de l'UESL est supprimée, de même que le dispositif de réservation obligatoire institué au profit de ces organismes en contrepartie du financement de l'agence. Pour mémoire, ce droit de réservation obligatoire concernait les demandes de subvention "propriétaire bailleur" portant sur au moins cinq logements.

Pour les syndicats de copropriétaires (délibération n° 2013-12), les conditions de financement des travaux dans les OPAH "copropriété" évoluent avec deux mesures principales: d'une part, possibilité de dé plafonner les travaux et d'appliquer un taux de subvention maximal de 50% en cas de dégradation très importante du bâti (le dispositif dit "pathologie lourde" étant parallèlement supprimé); d'autre part, possibilité de dé plafonnement des travaux dans le cas de travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 50%.

Par ailleurs, la fourniture d'une évaluation énergétique devient obligatoire dans tous les cas. Pour les locataires (délibération n° 2013-09), le régime d'aides demeure identique, de simples mises à jour ayant été apportées suite au conseil d'administration du 13 mars 2013 ayant procédé à l'adaptation des aides.

S'agissant du financement des prestations d'accompagnement au titre de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) (délibération n° 2013-10), les bailleurs pourront bénéficier d'un complément de subvention de 448 € par logement pour les cas prioritaires, et de 135 € par logement dans les autres cas (auparavant un seul complément pouvait être accordé quel que soit le nombre de logements compris dans le dossier et bénéficiant de l'AMO). Lorsque le bailleur bénéficie d'une prime de

réservation, le complément de subvention est majoré de 448 € (par logement). En cas de travaux lourds, le demandeur pourra bénéficier d'une majoration de telle sorte que le complément de subvention au titre de l'AMO atteigne 800 € (par logement).

Les missions ouvrant droit à l'AMO sont élargies et comprennent dorénavant l'assistance à la valorisation des certificats d'économie d'énergie. L'opérateur qui effectue l'AMO est tenu d'afficher le coût complet de la mission et ne peut facturer des prestations non prévues au contrat.

S'agissant du financement des prestations d'accompagnement au titre de l'ingénierie de suivi-animation, (délibération n° 2013-11), de nouvelles primes sont créées: une prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur (313 €), une prime au développement du logement social dans le parc privé (313 €) et une prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire (626 €).

Il est rappelé que l'éligibilité de l'aide à l'ingénierie au titre du suivi-animation est conditionnée par la réalisation d'études préalables et/ou pré-opérationnelles, ou à défaut, par la détention d'éléments de diagnostics et de repérage suffisants par le maître d'ouvrage.



Enfin, en ce qui concerne les copropriétés fragiles ou en difficulté, les missions du mandataire ad hoc (loi du 10.7.65: art. 29-1 A et B) peuvent dorénavant donner lieu à une aide de l'Anah, dans les mêmes conditions de financement que pour la mission du coordonnateur d'un plan de sauvegarde (taux de subvention de 50%, le plafond de la dépense subventionnable étant porté à 50 000 € HT, contre 15 000 € HT auparavant).

(1) Eco-conditionnalité: afin de garantir au locataire des charges raisonnables, l'octroi d'une aide par l'Anah est subordonné, dans quasiment tous les cas, à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux. Auparavant, celui-ci devait correspondre au moins à l'étiquette "E" (consommation inférieure à 330 kWh/m².an).

(2) Prime de réduction de loyer: prime permettant, en secteur tendu, de compléter la subvention principale pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social et donnant lieu à l'octroi d'une aide propre d'une ou plusieurs collectivités.

(3) Prime de réservation: versement au bailleur d'une prime d'un montant de 2 000 € par logement si le logement fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social (pour tout dossiers déposés avant le 1.6.13).

Source: Habitat Actualité ANIL N°132 mars 2013

La réforme du régime des aides de l'Anah

(conseil d'administration de l'Anah du 13.3.13 / délibérations Anah n° 2013-07 à 2013-12)

L'Anah procède à la réforme du régime des aides octroyées aux propriétaires occupants, aux bailleurs, aux syndicats de copropriétaires, aux locataires, ainsi qu'au financement des prestations d'accompagnement de ses demandeurs au titre de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) ou à l'ingénierie.

Cette réforme poursuit quatre objectifs: renforcer le financement des travaux d'économies d'énergie, favoriser le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale, généraliser l'obligation d'évaluation énergétique et améliorer le traitement de travaux lourds dans le cadre notamment de la lutte contre l'habitat indigne.

Le nouveau régime des aides de l'Anah s'applique aux dossiers déposés à compter du 1er juin 2013. Un arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants devrait être publié avant cette date.

Pour les propriétaires occupants (délibération n° 2013-07, 2013-13 et 2013-14), la réalisation de travaux de lutte contre la précarité énergétique éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE) du programme "Habiter Mieux" ouvre désormais droit à un taux de financement majoré.

Par ailleurs, les trois catégories de ménages éligibles aux aides de l'Anah (ressources "très modestes", "modestes" et "modestes majorés") sont fusionnées pour constituer deux nouvelles catégories : les ménages aux ressources très modestes (réunissant les anciennes catégories "modestes" et "très modestes", sous plafond standard) et les ménages aux ressources modestes (anciennement "modestes majorés").

Toutes les demandes d'aides pour des projets de travaux lourds devront être accompagnées d'une évaluation énergétique.

Pour les travaux de lutte contre la

perte d'autonomie liée au vieillissement, réalisés par des personnes autonomes ou relativement autonomes de plus de 60 ans, l'évaluation de la perte d'autonomie (conditionnant l'octroi de l'aide) peut être faite par la personne qui établit le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie. Cette possibilité est ouverte uniquement lorsque l'organisme de gestion des régimes obligatoires de sécurité sociale est dans l'impossibilité de réaliser cette évaluation.

Le financement de travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif est conditionné par l'octroi, à titre principal, d'une subvention de l'Agence de l'eau.

Les propriétaires bailleurs (délibération n° 2013-08 et 2013-15) deviennent éligibles aux aides de l'Anah lorsqu'ils réalisent un projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques (permettant un gain d'au moins 35%) dans des logements peu ou pas dégradés. Ces travaux seront financés par l'Anah à hauteur de 25%, dans la limite d'un plafond de travaux de 750 €/m².

Dans tous les cas, l'évaluation énergétique doit être jointe à toute demande de subvention adressée à l'Anah. Lorsque la règle d'éco-conditionnalité (1) s'applique, l'étiquette "D" est exigée par principe. Dans certains cas particuliers, il est possible de prendre en compte une étiquette "E".

S'agissant de la prime de réduction de loyer (2), elle peut être octroyée quel que soit le type de projet de travaux financé par l'Anah (projet de travaux lourds ou projet de travaux

Aides de l'Anah aux propriétaires occupants		
	Hors île de France	
	Très modeste	Modeste
1	14 173 €	18 170 €
2	20 728 €	26 573 €
3	24 930 €	31 957 €
4	29 123 €	37 336 €
5	33 335 €	42 736 €
Par personne supplémentaire	+ 4 200 €	+ 5 382 €

Plafonds de ressources à compter du premier juin 2013

Veille juridique et documentaire

Le privilège spécial immobilier : Un mécanisme de garantie pour lutter contre les marchands de sommeil

L'ordonnance du 11 janvier 2007 a créé le privilège spécial immobilier (PSI), dispositif destiné à mieux garantir la créance de la collectivité publique lorsqu'elle a exécuté d'office des mesures prescrites en matière de salubrité, de sécurité, de péril ou pour le relogement ou l'hébergement des occupants protégés, en application des articles L. 521-1 et suivants du CCH.

L'article 2324 du Code civil dispose que « Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires ».

Le PSI se substitue à l'hypothèque légale qui avait été prévue par les textes relatifs à l'insalubrité et au péril. Il permet de primer les autres créanciers éventuels et garantit la créance publique correspondant à tous les frais avancés : travaux, relogement, hébergement ou démolition.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 est ensuite venue préciser certains points et a élargi le champ d'application du privilège spécial immobilier.

En effet, le PSI s'applique désormais à toutes les mesures prises en application :

- d'un arrêté d'insalubrité (L. 1331-28 CSP),
- d'un arrêté pris en urgence (L. 1331-26-1 CSP),
- d'un arrêté de péril non imminent et d'un arrêté de péril imminent (L. 511-2 et L. 511-3 CCH),
- d'un arrêté prescrivant des mesures de sécurité relatives aux établissements recevant du public, sous peine de fermeture (L. 123-3 CCH)
- d'un arrêté prescrivant des travaux de remise en état ou de remplacement d'équipements communs dans les immeubles collectifs d'habitation, imminent ou non imminent (L. 129-2 et L. 129-3 CCH).

La Loi de 2009 précitée a intégré les créances résultant de travaux exécutés en application d'arrêtés à caractère urgent ou imminent. Cependant, les mesures prises en application de l'article L. 1311-4 du

CSP relatif à la procédure de danger sanitaire ponctuel, ne sont pas visées par cette loi. En conséquence, le PSI ne s'applique pas à cette procédure, même si pourtant, cette dernière est appliquée en cas de danger ponctuel dû à une violation des règles d'hygiène et dont l'imminence justifie ou nécessite une intervention urgente (récupération de la créance classique en matière de recouvrement public).

Le privilège spécial immobilier est inscrit au service de la publicité foncière (ancien service de la conservation des hypothèques) et primera sur tous les autres privilèges ou hypothèques en cas de travaux d'office, y compris ceux inscrits avant lui. En effet, l'inscription du PSI est prioritaire sur toutes les autres créances en cas de travaux d'office et se fait sur le montant définitif de la créance. Il n'est donc plus nécessaire depuis la loi du 25 mars 2009 de se hâter pour faire cette inscription au plus tôt. Cela se justifie par le fait que les travaux exécutés d'office valorisent le bien et donc la garantie commune de tous les créanciers.

Pour les créances relatives à l'hébergement, au relogement ou à la démolition, l'inscription est double. La première inscription s'effectue soit lors de la publication de l'arrêté de police, soit au moment de la mise en demeure qui précède les travaux d'office. La deuxième inscription s'effectue au moment de l'émission du titre de recouvrement qui comporte le montant certain de la créance. Cette seconde inscription est définitive. Le PSI prend rang à la date de la première inscription. Le PSI peut également être conservé par la seule inscription du titre de recouvrement mais dans ce cas, le privilège ne prendra rang qu'à la date de l'émission de ce titre.

Enfin, les frais d'inscription sont à la charge des débiteurs.

Ce qu'il faut retenir :

Le PSI est un mécanisme permettant de récupérer les frais avancés par la commune ou l'Etat en priorité par rapport à d'autres créanciers éventuels, en cas d'exécution d'office.

Rencontre avec le Maire de Melgven : Madame Michelle Helwig

Repérage de la situation :

Un locataire d'une petite maison a envoyé un courrier au maire de la commune pour se plaindre de l'état de son logement. Cette personne vivait seule avec deux gros chiens. Le locataire avait signé un bail dans lequel il s'engageait à faire de petits travaux concernant une mise aux normes électriques, quelques travaux dans le jardin, sur le cabanon et de peinture. Il est également stipulé dans le contrat de location que le locataire prend la maison en l'état et qu'il n'intentera aucune action en justice quant à ces travaux.

*Cette procédure
d'infraction au RSD a
duré du 15 février 2010
au 16 octobre 2012*

Expertise de la situation :

A la réception de la plainte, il y a eu une visite des services techniques de la mairie qui a constaté : une importante humidité sur les plâtres des murs intérieurs, une absence d'isolation sur les murs, une absence de ventilation, un circuit électrique non conforme, des fenêtres en bois avec simple vitrage dégradées, une couverture avec des ardoises cassées et rendant les infiltrations d'eau possibles. La mairie a alors prévenu l'ARS qui lui a donné des instructions quant à la procédure d'infraction au RSD.

Négociation de la situation :

Une première lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) a été envoyée au propriétaire par Madame Helwig dans laquelle elle rappelle les devoirs qu'a le propriétaire en tant que bailleur (notamment la délivrance d'un logement décent). La mairie laisse un délai de deux mois au propriétaire pour qu'il fasse connaître ses intentions. Le

propriétaire répond qu'il n'a pas les moyens de faire les travaux. Deux mois plus tard, il n'y a pas eu de travaux. Madame le maire envoie alors une seconde LRAR pour mettre en demeure le propriétaire de remédier aux anomalies relevant du RSD (art 33 et 51). Elle informe dans ce même courrier d'une part, que l'ANAH propose des aides financières pour des travaux d'amélioration de l'habitat et d'autre part, que si rien n'est fait dans un délai de deux mois, elle dressera un PV d'infraction qui sera transmis au Procureur de la République.

En parallèle, le locataire a saisi le Tribunal d'instance pour obtenir des dommages et intérêts et cesse de payer ses loyers sans l'autorisation du juge.

Madame le maire se rend sur les lieux deux mois plus tard et constate que les travaux n'ont toujours pas été réalisés. Le PV d'infraction est alors envoyé au Procureur de la République le 15 octobre 2010.

Tout au long de la procédure, la mairie a dialogué avec les deux parties et les a tenues informées de chaque étape. De plus, aucun courrier du propriétaire ou du locataire n'est jamais resté sans réponse.

Le bailleur fait constater par un huissier de justice qu'il change les ardoises du toit ainsi que les crochets usés.

Traitement de la situation :

Le Procureur demande son avis à l'ARS qui constate effectivement les infractions au RSD, au décret du 30 janvier 2002 et au décret du 6 mars 1987. Cependant, l'ARS constate en outre que la cheminée risque de s'effondrer et que les eaux ménagères de l'évier de la cuisine s'écoulent à l'air libre, sur le terrain, sans aucun traitement préalable. L'ARS conseille alors la mairie de prendre un arrêté de péril pour la cheminée.



Suite à ce rapport de l'ARS, le propriétaire fait savoir à la mairie que son locataire arrive au terme du bail et qu'il va reprendre sa maison. Il ne la relouera plus et la mettra en vente dès que le locataire aura quitté les lieux.

La mairie choisit la procédure de péril imminent (L.511-3 CCH) et demande au tribunal administratif la nomination d'un expert le 19 janvier 2012. Le propriétaire en est tenu avisé par la mairie par LRAR. Le 26 janvier 2012 l'expert est désigné et le 9 février suivant, il fait part de son rapport. L'expert constate que l'immeuble manque d'entretien mais qu'il n'y a pas de risque imminent concernant la cheminée.

Le propriétaire est alors convoqué devant le Tribunal de proximité pour huit infractions au RSD. Il sera condamné à payer 400 euros d'amende ainsi qu'à verser à son locataire 150 euros mais il n'y aura pas d'injonction de faire les travaux.

Le bailleur a demandé l'expulsion en justice de son ancien locataire qui occupe depuis quelques mois sans droit ni titre la maison puisque le propriétaire a donné son préavis. Le locataire est condamné à payer les loyers restés impayés plus des indemnités d'occupation et le propriétaire est condamné à lui verser des dommages et intérêts.

Aujourd'hui, le locataire a été expulsé et a quitté la commune.

Echange de bonnes pratiques des acteurs Finistériens

Rencontre avec le Maire de Plonéis : Monsieur Pierre Le Berre

Plonéis est une petite commune de 2000 administrés. Cela permet d'avoir une bonne connaissance des administrés et des habitations.



Il y a quelques années, une maison dont « les ardoises et les tuiles du toit s'envolaient et dont la pluie tombait dans l'assiette du propriétaire » a été repérée, affirme le Maire. Il ajoute : « nous avons mis environ 3 ans à le convaincre de quitter son domicile, mais nous nous sommes occupés de cette personne plus longtemps. J'ai commencé avec lui lors de mon premier mandat, en 1997 et nous nous sommes occupés de lui jusqu'à il y a 3 ans ».

Repérage de la situation :

« C'est ma secrétaire qui a repéré cette situation. Elle habitait à côté et comme la maison est en bord de route, on voyait qu'il y avait des trous dans le toit. Elle m'a dit qu'il fallait aller voir car il y avait des ardoises qui volaient ». Le Maire est alors allé voir la maison en personne.

La personne qui vivait dans cette maison était propriétaire en indivision avec sa sœur. Il vivait seul et au début, établir un dialogue avec lui était difficile. En effet, le Maire a été reçu à coup de : « de quoi tu te mêles ? », le propriétaire ne voulait pas lui ouvrir la porte, « cela a très été compliqué » affirme Monsieur Le Berre.

Expertise de la situation :

Il n'y a pas eu d'expertise. Le maire a dit, à la louche, à combien s'élèveraient les travaux, environ 150 000 euros. Il fallait tout refaire : « le toit et même le plancher étaient pourris ». « C'est compliqué d'aller dire aux gens de faire des travaux chez eux », Monsieur Le Berre affirme qu'il était aussi mal à l'aise que l'occupant de la maison. Le propriétaire ne pouvait pas réparer sa maison car elle était très grande, cela aurait coûté beaucoup trop cher et il n'en n'avait pas les moyens, même avec les aides de l'ANAH, cela n'était « pas jouable » affirme le Maire. Et puis, c'est une maison qui est frappée d'alignement donc le département devrait probablement la racheter et la raser par la suite, ajoute ce dernier.

Négociation et traitement de la situation :

Le maire a réussi à convaincre le propriétaire d'aller vivre ailleurs, il a trouvé une location avec Habitat 29. Toutefois, il ne voulait quitter sa maison car là, il ne payait pas de loyer. « On a réussi à le convaincre en lui disant que ça ne devrait pas coûter trop cher, on avait fait le calcul avec l'allocation logement. Nous avons quand même dû le menacer de venir le prendre de force et de prendre un arrêté de péril ». Le Maire avait en effet conscience que la situation était dangereuse et que si la maison tombait, sa responsabilité aurait été engagée. Mais il n'a finalement pas eu besoin de se lancer dans cette procédure, la discussion aura été suffisante ce qui est, à son sens, préférable : « je préfère convaincre plutôt que de contraindre, on y arrive plus facilement comme cela ». La commune a aidé ce monsieur (banque alimentaire), le maire lui a fourni personnellement un frigidaire et quelques meubles. Et comme ce monsieur percevait une petite retraite, il pouvait payer son nouveau loyer. Sa maison existe toujours, elle est restée en l'état et personne ne vit dedans aujourd'hui.

Si la situation ne s'était pas réalisée à l'amiable il aurait fallu prendre un arrêté de péril.