

dihal

délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

les guides
du pôle national de lutte
contre l'habitat indigne

Vade-mecum :

Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer

édition mai 2016

anil

Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

Direction générale
des Outre-mer

www.dihal.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère du
Logement et de
l'Habitat durable

Ministère des
Outre-mer

ministère des Outre-mer
ministère du Logement et de l'Habitat durable
Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)
Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

VADE-MECUM

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Réalisé sous la coordination de

Sylvie Duroseau, Direction générale des outre-mer (DGOM),
Nicole Maury, Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)
et Susanne Kulig, Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal)



avec

Anne Pillebout, Direction générale de la santé (DGS),
Vincent Courtray, Direction générale de la prévention des risques (DGPR),
Jan Niebudek, Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP),
Aziza Ezzedgui, Agence nationale de l'habitat (Anah),

en GUADELOUPE, MARTINIQUE, GUYANE, à LA RÉUNION et à MAYOTTE :
- les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL),
- les Agences régionales de santé (ARS),
- les Agences départementales d'information sur le logement (Adil),

et avec l'expertise

de Nancy Bouché, inspectrice générale de l'équipement honoraire

mai 2016

DGOM - 27, rue Oudinot - 75 007 Paris
Dihal - Tour Pascal B - Place des degrés - 92 055 La Défense

contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr



Avant-propos

Les modalités de la lutte contre l'habitat indigne ont été profondément modifiées dans les outre-mer par la loi du 23 juin 2011 et ses textes d'application¹.

Dans ce contexte, le présent vade-mecum, relatif aux modalités de mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et informel dans les départements d'outre-mer, vise à clarifier les dispositions issues de ces textes et à tirer les enseignements des premières actions engagées.

Il facilite la mise en œuvre de procédures où se mêlent à la fois des considérations techniques, juridiques, sanitaires et sociales. Sa rédaction a été menée dans un cadre interministériel. Le ministère des outre-mer a sollicité l'expertise de l'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement et de la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) et a pu compter en particulier sur l'appui du ministère des affaires sociales et de la santé et du ministère du logement et de l'habitat durable.

L'élaboration du vade-mecum a également été menée avec l'appui des acteurs de terrain en charge de la lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer, et en particulier des directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), des agences régionales de santé (ARS) et des agences départementales d'information pour le logement (ADIL). Associés à la rédaction et à la relecture du vade-mecum, ils ont permis de l'enrichir des premières expériences menées dans le nouveau cadre normatif et des interrogations concrètes qui en ressortent.

Avec ce vade-mecum, le ministère des outre-mer poursuit l'accompagnement des textes qui a débuté en 2010 par une formation interministérielle menée dans les 5 DOM avec l'appui de la DIHAL et en associant les ministères précités.

Les échanges réguliers avec l'ensemble des acteurs concernés, tant au niveau national que local, révèlent que la lutte contre l'habitat indigne est d'abord une affaire de connaissance :

- connaissance des territoires pour identifier les secteurs prioritaires d'intervention et calibrer les actions,

¹ Loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, dite loi Letchimy ; Arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par la loi Letchimy ; Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi ; Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outremer.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



- connaissance des acteurs et de leurs rôles respectifs pour améliorer et faciliter la mise en œuvre des procédures,
- connaissance des moyens humains et financiers disponibles pour accompagner les initiatives,
- connaissance des démarches déjà engagées pour profiter du retour d'expériences.

De même, la lutte contre l'habitat indigne ne se réduit pas à une opération d'aménagement. Elle doit intégrer, très en amont de la phase opérationnelle, une réalité sociale et urbaine qui combine plusieurs politiques publiques.

La lutte contre l'habitat indigne est l'un des objectifs de l'ambitieux plan logement outre-mer 2015-2020 et de ses déclinaisons locales². Elle doit être articulée avec la politique de l'amélioration de l'habitat, de la réhabilitation et de la construction de logements à vocation sociale.

Elle est également au cœur du nouveau programme national de renouvellement urbain³ dont les objectifs visent une « transformation profonde des quartiers prioritaires de la politique de la ville concentrant les difficultés sociales et présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants, en matière d'enclavement, de dégradation du bâti et des espaces publics, de trames urbaines et foncières inadaptées, de déficit d'offre commerciale et de services, de difficultés d'accès aux activités économiques ».

Réalisé après 4 ans de mise en œuvre de la loi Letchimy, le vade-mecum n'est qu'un point d'étape dans la mise en œuvre des potentialités ouvertes par les nouveaux textes. Il s'accompagne donc de documents annexes et de retours d'expériences accessibles sur le site du ministère des outre-mer et qui seront régulièrement enrichis⁴.

Nous formons le vœu qu'il permette à l'ensemble des acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne outre-mer d'accroître encore leur action en faveur de cette politique essentielle pour la dignité des conditions de vie de nos concitoyens les plus modestes et pour la cohésion sociale de nos territoires.

Alain ROUSSEAU,

Directeur général des outre-mer

Sylvain MATHIEU,

Délégué interministériel pour l'hébergement
et l'accès au logement

2 http://www.outre-mer.gouv.fr/IMG/pdf/Synthese_Plan_Lgmt_OM.pdf

3 Règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain, validé par le conseil d'administration du 16 juillet 2015.

4 www.outre-mer.gouv.fr



Sommaire

Partie 1

Pré-repérage et repérage de l'habitat indigne et informel 15

Fiche 1 : Pré-repérage - Repérage 15

Fiche 2 : Plan communal (PCLHI) ou intercommunal (PILHI) de lutte contre l'habitat indigne 24

Retour d'expérience à La Réunion de la démarche d'élaboration de plans locaux de lutte contre l'habitat indigne 30

Fiche 3 : Diagnostic préalable à l'engagement d'une opération 34

Illustration : Certificat d'insalubrité en habitat informel dans un diagnostic préalable à l'engagement d'une opération de LHI 37

Partie 2

Opérations de lutte contre l'habitat indigne et informel et aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'opération d'aménagement† 39

Fiche 4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel ... 39

Tableau n°1 : Composition du dossier de demande de subvention en RHI 57

Questions-réponses sur les RHI en habitat informel 60

Fiche 5 : Opération de résorption de l'habitat spontané (RHS) 63

Tableau n°2 : Étapes de l'opération RHI ou RHS 67

Questions-réponses sur les RHS 68

Fiche 6 : Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL) 70

Fiche 7 : Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics 76

Tableau n°3 : Point de départ du délai de 10 ans 79

Illustration pratique : Application de l'aide financière 86

Partie 3

Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones exposées aux risques naturels hors opération d'aménagement en application de l'article 6 de la Loi du 23 juin 2011 91

Fiche 8 : Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines /Modalités d'application de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011 91

Illustration pratique : Zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines 98

Partie 4

Mesures de police adaptées à l'habitat informel 101

Fiche 9 : Périmètre insalubre dans les secteurs d'habitat informel hétérogène en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 101

Questions-Réponses sur l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 110

Schéma de mise en œuvre de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 112

Modèle d'arrêté pris en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 113

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Fiche 10 : Traitement ponctuel de l'insalubrité de locaux mis à disposition aux fins d'habitation en application de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011	122
Questions-réponses sur l'article 10 de la loi du 23 juin 2011	127
Schéma de la mise en œuvre de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011	128
Modèle d'arrêté pris en application de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011	129
Fiche 11 : État de péril des bâtiments édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur le terrain concerné en application de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011	134
Schéma de la mise en œuvre de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011	139
Modèle d'arrêté de péril pris en application de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011.....	140
Fiche 12 : Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011	144
Questions-réponses sur la protection des occupants	147
Fiche 13 : Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés	148
Fiche 14 : Infractions pénales applicables dans le cadre de la LHI en habitat informel	152
Partie 5	
Financement de la lutte contre l'habitat indigne	159
Fiche 15 : Crédits de la ligne Budgétaire Unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre .	160
Tableau 4 : Récapitulatif des financements RHI /RHS	162
Fiche 16 : Aides de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah)	166
Fiche 17 : Aides de l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain	169
Fiche 18 : Contrats de plan État-Région (CPER)	172
Fiche 19 : Fonds structurels européens FEDER/FSE	173
Fiche 20 : Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier »	175
Fiche 21 : Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)	181
Partie 6	
Outils juridiques du droit commun	187
Fiche 22 : Indivision successorale	188
Illustration : Traitement des situations d'indivision successorale en Martinique	197
Illustration pratique : Instruction d'un dossier d'aide à la sortie de l'indivision	201
Fiche 23 : Construction sur le terrain d'autrui	203
Questions-Réponses sur la construction sur terrain d'autrui	208
Fiche 24 : Biens vacants et sans maître	208
Fiche 25 : Biens en état d'abandon manifeste	213
Questions-réponses sur les biens en état manifeste d'abandon	216
Fiche 26 : Expropriation pour cause d'utilité publique	217
Schéma régime général de l'expropriation pour cause d'utilité publique	222
Fiche 27 : Expropriation des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril à titre irrémédiable et des terrains supportant de l'habitat insalubre ou dangereux	223
Question-réponse sur l'expropriation des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté	227

Liste des abréviations

A

AAH Aide à l'amélioration de l'habitat

ANAH Agence nationale de l'habitat

ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine

ADIL Agence départementale d'information sur le logement

ARS Agence Régionale de la Santé

C

CAF Caisse d'allocations familiales

CECUP Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

CCAS Centre communal d'action sociale

CCH Code de la construction et de l'habitation

CNIL Commission nationale de l'informatique et des libertés

CONSUEL Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité

CSP Code de la santé publique

CT RHI Comité technique départemental RHI

D

DALO Droit au logement opposable

DEAL Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DGCL Direction générale des collectivités locales

DGFIP Direction générale des finances publiques

DUP Déclaration d'utilité publique

E/F/G

EPCI Établissement public de coopération intercommunale

FARU Fonds d'aide au relogement d'urgence

FEDER Fonds européen de développement régional

FRAFU Fonds régional d'aménagement foncier urbain

FPRNM Fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier »

GIP Groupement d'intérêt public

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



L/M

- LBU** Ligne budgétaire unique
- LES** Logement évolutif social
- LLS** Logement locatif social
- LLTS** Logement locatif très social
- MOUS** Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale

O

- OGRAL** Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat
- OPAH** Opération programmée d'amélioration de l'habitat
- OPAH-RU** Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

P

- PDAHLPD** Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées
- PC(I)LHI** Plan communal (intercommunal) de lutte contre l'habitat indigne
- PDLHI** Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- PIG** Programme d'intérêt général
- PLH** Programme local de l'habitat
- PPRN** Plan de prévention des risques naturels

R

- RHI** Résorption de l'habitat insalubre
- RHS** Résorption de l'habitat spontané
- RSD** Règlement sanitaire départemental

S/T

- SEM** Société d'économie mixte
- TFPB** Taxe foncière sur la propriété bâtie

V/Z

- VRD** Voirie, réseaux divers
- ZAC** Zone d'aménagement concerté
- ZPG** Zone des 50 pas géométriques



Principales définitions

L’habitat régulier désigne les locaux ou installations utilisés aux fins d’habitation édifiés par le propriétaire du terrain d’assiette ou un titulaire de droits réels.

Cet habitat répond aux exigences de l’article 552 du code civil, selon lequel « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », le propriétaire du terrain est présumé l’être des constructions édifiées dessus, sauf contrats et conventions signées entre les parties et situations de démembrement de propriété définies au code civil (usufruit, viager, droit de superficie, bail emphytéotique, droit d’usage...). La présomption inverse ne joue pas : le propriétaire du dessus n’est pas, par principe, présumé être propriétaire du dessous.

Cet habitat régulier au plan foncier n’est pas pour autant forcément salubre.

L’habitat informel renvoie à la situation juridique de locaux ou installations à usage d’habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d’assiette (loi n° 90-449 du 31 mai 1990 : art 1-1).

L’habitat précaire renvoie à la fois à une notion technique – précarité des matériaux et du mode constructif – et à une notion de précarité sociale. S’il relève souvent de l’habitat informel, il s’en trouve aussi dans des situations foncières régulières. Il désigne fréquemment les locaux et installations à usage d’habitation, construits sans permis de construire et souvent en auto-construction.

Un logement non décent désigne un logement donné en location vide ou meublé laissant apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, ne répondant pas à un critère de performance énergétique minimale et non pourvu des éléments le rendant conforme à l’usage d’habitation.

Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de l’article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Cette notion s’applique tout autant à l’habitat informel qu’à l’habitat régulier. La notion de logement décent est indépendante de la régularité de la construction au regard de la propriété du terrain d’assiette.

Le critère de performance énergétique minimale sera précisé par décret.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



L'habitat indigne (loi n° 90-449 du 31 mai 1990 : art 1-1)

Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. La notion d'habitat indigne est indépendante de la régularité de la construction au regard de la propriété du terrain d'assiette ; elle s'applique à tout local utilisé aux fins d'habitation, occupé par la personne qui l'a édifié ou par un tiers, à titre gratuit ou non.

Les quartiers d'habitat spontané désignent, au sens de l'instruction du 31 mars 2014, les quartiers ou secteurs d'habitat informel où 60 % environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, seuls quelques 40 %, au plus, pouvant relever de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels ou des nécessités de l'aménagement.

Pour ces quartiers spécifiquement, une nouvelle approche opérationnelle de traitement, la résorption de l'habitat spontanée, est détaillée dans cette même instruction.



Introduction

Le vade-mecum comporte six parties et présente les différentes étapes du processus de traitement de la lutte contre l'habitat indigne dans les quartiers d'habitat informel.

Conçu dans un cadre interministériel, il traduit l'effort commun des services impliqués pour partager les enjeux et les initiatives en matière de lutte contre l'habitat indigne et informel. Grâce à des fiches techniques, des documents types et des retours d'expériences, il apporte une lecture transversale et plus opérationnelle de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et de ses textes d'application :

- l'arrêté du 18 février 2013 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1^{er}, 2, 3 et 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 ;
- la circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi : commentaires des articles 1, 2, 3, 4, 5 ;
- l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outremer.

Il ajoute des précisions de mise en œuvre depuis l'instruction du 31 mars 2014, tenant compte :

- **de certaines évolutions législatives :**

Ainsi, la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer dite loi ADOM, inscrit le plan local de lutte contre l'habitat indigne dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et le rend obligatoire.

- **de certains retours d'expérience :**

Ainsi, l'estimation de la proportion d'habitat dont le niveau d'insalubrité nécessite la démolition est repoussée dans la procédure de mise en œuvre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou spontané (RHS).

L'instruction du 31 mars 2014 mentionnait qu'elle devait intervenir au stade du diagnostic de l'opération afin de déterminer si une RHI ou une RHS doit être mise en œuvre. Or, dans la mesure où la phase pré-opérationnelle est finançable jusqu'à 80 % en RHI

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



comme en RHS, cette appréciation peut être renvoyée en fin de phase pré-opérationnelle. Les éléments nécessaires pour établir cette proportion peuvent être ainsi inclus dans le cahier des charges des études pré-opérationnelles, en lien avec l'ARS.

- **de la précision de certaines modalités de financement :**

Il est rappelé que l'Anah peut participer au financement de l'élaboration des PCLHI et PILHI au titre de la connaissance et du repérage des problématiques inhérentes à l'habitat privé notamment en matière d'habitat indigne. Cette participation s'inscrit dans la perspective du traitement à terme de l'habitat indigne identifié, par la mise en place de programmes d'opérations portées par les collectivités.

Par ailleurs, en secteur prioritaire d'intervention du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), les opérations nouvelles localisées sur ces périmètres seront financées par l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Les autres seront financées par le ministère des outre-mer sur la ligne budgétaire unique.

Plus globalement, le vade-mecum rassemble les principaux éléments suivants :

Partie 1 - Pré-repérage et repérage de l'habitat indigne et informel

En secteur d'habitat informel, à la suite d'un pré-repérage et d'un repérage de l'habitat indigne et à partir d'un diagnostic de la situation et d'un certificat d'insalubrité, la lutte contre l'habitat indigne doit s'organiser à l'échelle intercommunale ou communale dans le cadre d'un plan de lutte définissant les actions prioritaires nécessaires à la résorption de cet habitat.

Partie 2 - Opérations de lutte contre l'habitat indigne et informel et aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'opération d'aménagement

La résorption de l'habitat indigne et informel peut être engagée dans le cadre d'opérations publiques sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État. Ces opérations prennent la forme de RHI ou de RHS selon l'importance de l'habitat insalubre à démolir ou à conserver. Elles permettent le traitement de l'insalubrité et du péril par démolition ou réhabilitation.



Le traitement des locaux d'habitation informels qui ne sont pas visés par une opération de RHI ou RHS immédiate mais qui nécessitent des travaux justifiés par une situation d'urgence technique et sociale, peuvent faire l'objet d'une amélioration dans le cadre d'une opération groupée d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL).

La démolition des locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain n'appartenant pas à leur constructeur est parfois nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement ou à celle d'équipements publics. Dans ce cas, une aide financière est ouverte sous conditions.

Partie 3 - Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones exposées aux risques naturels hors opération d'aménagement en application de l'article 6 de la Loi du 23 juin 2011

Lorsque la commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé ou au stade de l'enquête publique et que les locaux à usage de résidence principale doivent être démolis en raison de leur situation dans une zone exposant les vies humaines à une menace grave, une aide financière est accordée aux occupants à l'origine de l'édification du bien. Cette partie précise les conditions et modalités de détermination de l'aide financière.

Partie 4 - Mesures de police adaptées à l'habitat informel

Le préfet et le maire disposent d'outils de police administrative adaptés aux constructions informelles présentant des désordres relevant de l'insalubrité et du péril. Cette partie présente les différentes procédures (périmètre insalubre ; traitement ponctuel de l'insalubrité ; péril) accompagnées d'un schéma et d'un modèle d'arrêté, les modalités de réalisation des travaux d'office, les protections des occupants et les infractions pénales applicables dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et informel.

Partie 5 - Financement de la lutte contre l'habitat indigne

Pour répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins relatifs à la construction et à la réhabilitation de logements dans les DOM, le Ministère des outre-mer (MOM) dispose de crédits budgétaires communément appelés Ligne Budgétaire Unique (LBU).

Des politiques publiques et un travail partenarial sont mis en œuvre afin de lutter contre l'habitat indigne, auxquels sont associés l'Anah et l'ANRU.

Le financement de la lutte contre l'habitat indigne est également inscrit dans les contrats de projets État-Région, les fonds structurels européens et les fonds ciblés sur des interventions



spécifiques (le Fonds de prévention des risques naturels majeurs - FPRNM -, le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence - FARU -).

Partie 6 - Outils juridiques du droit commun

En cas d'indivision successorale, le Code civil permet aux personnes physiques de réaliser des travaux de conservation sur un bien alors qu'ils n'en sont pas pleinement propriétaires et organise le partage judiciaire lorsque celui-ci ne peut intervenir à l'amiable.

Le Code civil s'attache également à résoudre les difficultés posées par les constructions réalisées sur un terrain appartenant à autrui.

Les collectivités locales ou l'État disposent de différents modes d'appropriation des biens appartenant à des personnes privées :

- la procédure relative aux biens laissés vacants et sans maître ;
- la procédure relative aux biens abandonnés ;
- la procédure d'expropriation : régime général et régime dérogatoire pour faciliter la résorption de l'habitat indigne.

Partie 1

Pré-repérage et repérage de l'habitat indigne et informel

■ Fiche 1 : Pré-repérage - Repérage

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 8

Loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement : articles 1 et 4

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outre-mer / Annexe I.1 : connaissance de l'habitat indigne

2. Définition et objet

Le travail de pré-repérage, axé sur une mobilisation des sources statistiques, permet une première approche du territoire pour déterminer des secteurs prioritaires d'intervention. Il est particulièrement important dès lors que les personnes habitant un logement indigne ou informel sont souvent en situation de faiblesse.

L'insuffisance voire l'absence de plaintes des occupants ou de signalements de leurs situations rend l'action difficile. Il en résulte un décalage entre l'estimation du parc privé indigne et informel et le nombre de procédures réellement engagées.

Le repérage nécessite une enquête de terrain des immeubles / bâtiments ainsi que la mise en synergie de tous les services et partenaires possédant des informations et des connaissances sur le secteur retenu. Ce diagnostic partagé permet ainsi de hiérarchiser les priorités d'actions et de définir les interventions opérationnelles.

Le repérage de l'habitat indigne et de l'habitat informel est prévu par les articles 1-1 et 4 de la loi du 31 mai 1990.

Il est nominatif pour l'habitat régulier au plan foncier et non nominatif pour l'habitat informel, où la seule mention est celle du propriétaire de l'assiette foncière.



3. Données nationales existantes pour le pré-repérage

Le pré-repérage s'effectue en général à l'échelle départementale par les DEAL ou les agences d'urbanisme. Plusieurs fichiers nationaux sont une première source de données à mobiliser permettant de déterminer des secteurs prioritaires à analyser au sein du territoire.

3.1 Fichiers fonciers standards dits MAJIC3

Les fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic 3) sont utilisés par la direction générale des finances publiques (DGFIP) pour le calcul des taxes locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment).

Ils recensent toutes les propriétés privées, qu'elles soient bâties ou non bâties, identifient leurs caractéristiques et leurs propriétaires au 1er janvier de l'année courante. Ces données sont envoyées par la DGFIP gratuitement à toutes les communes de métropole et d'outre-mer chaque année, à leur demande. Elles contiennent les fichiers fonciers, les fichiers relatifs aux logements vacants et le plan cadastral.

Ces données fiscales Majic 3 contiennent donc de nombreuses informations intéressantes pour le pré-repérage à l'échelle de la parcelle. Elles sont réparties dans 5 fichiers principaux :

- propriétaires d'immeubles,
- propriétés bâties,
- propriétés non bâties,
- propriétés divisées en lots,
- répertoire des lieux et des lieux-dits.

Une utilisation plus poussée des données disponibles nécessite de disposer de ressources en système d'information géographique (SIG). L'absence de données cartographiques dans les fichiers Majic3 requiert, en préalable à toute production de cartographie, l'achat d'un fond de plan cadastral numérisé (plan cadastral informatisé vecteur de la DGFIP ou base de données parcellaires de l'IGN).

3.2 Fichiers fonciers de la base de données MAJIC

Ces fichiers fonciers portent sur la nature de la propriété (propriété publique/privée), sur le logement (pièces, surface, confort, âge, vacance, statut), sur les propriétaires (nom, âge, adresse...), sur l'urbanisation et la géolocalisation.

Afin de les rendre compatibles avec les serveurs et les SIG utilisés par les autres services, la DGALN a décidé d'acheter ces fichiers pour réduire le coût d'acquisition et les procédures CNIL.



Les DEAL sont chargées de mettre les fichiers fonciers à disposition des agences d'urbanisme et des collectivités locales. Les données sur les occupants du logement figurent dans les fichiers de l'impôt sur le revenu et les fichiers de taxe d'habitation.

3.3 Demande de valeurs foncières

La DGFIP propose également aux services de l'État, aux collectivités et aux établissements publics un service dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir des données foncières afin de conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers mis à disposition concernent sur une période maximale de 5 ans :

- les ventes immobilières publiées dans les services de la publicité foncière,
- le descriptif des biens provenant du cadastre.

Pour accéder à ces données, la collectivité doit s'inscrire sur le portail de la DGFIP dont elle dépend afin de disposer d'une connexion sécurisée. Elle devra déclarer à la CNIL l'utilisation qui sera faite de ces données.

3.4 Autres données nationales

D'autres outils statistiques disponibles sur internet peuvent être aussi utiles pour des études à l'échelle départementale et régionale. Toutefois, ils ne permettent pas d'établir un diagnostic approfondi dans le cadre du pré-repérage qui s'effectue souvent à l'échelle communale et par logement. Il s'agit des outils suivants :

3.4-1 Plateforme internet du Ministère de l'écologie

(<http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/Eider>)

Ces données sont accessibles à l'échelle de la France sous la forme de « tableaux détaillés » (information agrégée et comparée) ou « de séries longues » (information élémentaire et historique). Pour les thématiques logements les « tableaux détaillés » comportent des éléments tels que le nombre de logements sur le département, le nombre par type de logement (individuel/collectif/autres) et par type d'occupation (résidences principales, secondaires, logements vacants). Les « séries longues » apportent des informations supplémentaires telles que la période de construction ou la typologie du logement.



3.4-2 Site internet de l'INSEE (www.insee.fr/)

Ces différentes données sont accessibles soit par thèmes (« conditions de vie-société »/ sous thème « logement ») soit en téléchargeant le fichier détail issu du recensement de la population : (<http://www.recensement.insee.fr/fichiersDetailTheme.action?codeTheme=LOGEMT>)

Ce fichier contient la localisation et les caractéristiques de chaque logement (catégorie, type de construction, confort, surface, nombre de pièces, etc.) ainsi que les caractéristiques socio-démographiques du ménage qui y réside. Le niveau géographique le plus fin pour la localisation du logement est l'IRIS¹ (Ilots regroupés pour l'information statistique) lorsque le logement se situe dans une commune découpée en IRIS et la commune dans le cas contraire.

3.4-3 Site du cadastre (<http://www.cadastre.gouv.fr>)

Le site du cadastre permet de faire des recherches par adresse sur les propriétés immobilières situées dans chaque commune française. Les informations peuvent être consultées gratuitement mais leur téléchargement est payant. Lors de la phase pré-repérage ces informations permettent d'avoir une connaissance du parcellaire.

3-4-4 Observatoire des territoires

(<http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/node>)

L'observatoire des territoires propose un espace de cartographie dont les données sont accessibles par indicateurs et par thème.

4. Repérage : les acteurs et les données à mobiliser

Le travail de repérage au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 doit permettre de construire un observatoire constitué des situations d'habitat indigne régulières sur le plan foncier ainsi que des situations d'habitat informel (dans ce cas il s'agit davantage des quartiers, zones ou ensembles de constructions présentant des situations d'habitat informel).

Le repérage des situations d'habitat indigne et informel nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs afin de parvenir à un diagnostic partagé, à la définition d'une stratégie et des interventions publiques appropriées.

¹ Les îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS) sont l'un des niveaux de collecte et de diffusion des données statistiques et démographiques utilisés par l'INSEE, à l'échelle infra-communale.



Ces partenariats sont indispensables au repérage car ils permettent de :

- localiser des logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés expose les occupants ou des tiers à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ;
- réunir les informations sur l'existence des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;
- collecter les données relatives à l'exposition aux risques naturels ;
- connaître les adresses des situations d'habitat indigne et les procédures existantes ;
- localiser les occupants d'habitat indigne afin de faciliter une intervention urgente et ciblée en cas de catastrophes (inondations, cyclones, tremblements de terre...) ;
- centraliser ces données dans un observatoire départemental régulièrement actualisé ;
- définir une stratégie commune d'intervention.

4.1 Acteurs de terrain

Des acteurs de terrain occupent un rôle essentiel dans les travaux de repérage du fait de leur proximité avec les habitants. Il est donc indispensable de les associer aux travaux de repérage pour faciliter la transmission des connaissances.

Ces acteurs de terrain sont :

- les élus et les services municipaux : grâce à leur proximité du terrain ils ont généralement une bonne connaissance de la situation de leurs administrés ;
- les ARS, les SCHS et tout technicien des collectivités amené à se déplacer suite aux plaintes et signalements pour réaliser des visites ;
- les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charges des impayés d'énergie : ils sont un vecteur indispensable pour les signalements ;
- les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du conseil départemental et régional, des CCAS/CIAS : ils sont amenés à réaliser des entretiens qui sont une source de repérage des logements potentiellement indignes ;
- les services de soins (infirmiers, médecins) ;
- les associations d'aide à la personne : ils interviennent, par nature, auprès des personnes à l'intérieur de leur logement de même que le milieu associatif ;
- les Adil ;
- les opérateurs d'insertion. Ces opérateurs qui visitent de très nombreux logements chaque année utilisent des fiches de présomption.



4.2 Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est une instance où peut être initié ce travail de repérage. Il regroupe et met en synergie l'ensemble des services et des acteurs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne : services de l'État (DEAL et DDCS), ARS, ADIL, CAF, parquet, département, la région, collectivité territoriale, les communes etc.

Les préfets, en lien avec les Conseils départementaux - coresponsables des Plans départementaux d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) - doivent assurer le pilotage stratégique des PDLHI.

Les actions du PDLHI sont le traitement commun des plaintes et signalements, le développement du repérage, la mise en œuvre d'un observatoire de la LHI ou d'autres outils de suivi, le suivi des arrêtés pris, notamment par l'exécution d'office des mesures prescrites (travaux), le suivi de l'hébergement et du relogement ainsi que l'accompagnement et la formation des communes, des EPCI et des différents acteurs et l'accompagnement social des populations vivant en habitat indigne.

Des comités techniques permettent de mettre en place une stratégie opérationnelle entre les acteurs concernés. La désignation d'un référent par service en charge de suivre le sujet sur la durée est à privilégier.

4.3 Plans locaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne

Le repérage est réalisé à une échelle plus fine que celle du PDAHLPD. Il doit être aussi exhaustif que possible et ouvrir à la fixation de priorités et de plans d'action.

L'élaboration d'un plan local de lutte contre l'habitat indigne permet de mettre en synergie les différents d'acteurs à l'échelle d'un territoire investi dans la lutte contre l'habitat indigne et informel. Cf. Fiche 2 : Plan d'actions spécifiques / Plan communal (PCLHI) ou intercommunal (PILHI) de lutte contre l'habitat indigne.

4.4 Données complémentaires utiles

En plus des données citées dans les paragraphes 3 et 4, de nombreuses autres données peuvent être utiles. Certaines sont difficilement accessibles mais ne doivent pas être négligées et ceci même avant de solliciter un cabinet d'études :

- les recours contentieux en matière d'urbanisme (constructions, agrandissement ou changement d'affectation des locaux sans les autorisations d'urbanisme nécessaires) ;
- les fichiers communaux de connaissance des coupures de fluides, ou des gestionnaires de fluides (impayés et tarifs sociaux) ;



- les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) : elles sont répertoriées à l'adresse et contiennent un certain nombre d'informations sur les caractéristiques du logement et les conditions de la transaction ;
- le fichier de la demande locative sociale ;
- les saisines de la commission de conciliation ;
- le fichier du suivi des préventions des expulsions ;
- les adresses d'interventions récurrentes des services d'hygiène (par exemple distribution de produits de dératisation mis à disposition gratuitement par la commune) ;
- les demandes d'hébergement en centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), le motif étant indiqué sur les fiches de demande ;
- les demandes au titre du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

4.5 Enquêtes de terrain

Pour permettre une connaissance précise de la situation, cet état des lieux demande à être complété par une enquête de terrain et un repérage par bâtiment soit sur tout le territoire d'étude du PCLHI ou du PILHI, soit sur les secteurs identifiés comme prioritaires au stade pré-opérationnel.

Les critères choisis pour une enquête de terrain concernent notamment :

- état des habitations ;
- assainissement ;
- évacuation des eaux pluviales ;
- réseaux électrique ;
- risque naturel ;
- enclavement.

La grille de critères rédigée pour l'enquête de terrain dépendra des objectifs définis au préalable, de l'avancement et du périmètre des travaux : le niveau d'enquête sera différent selon que l'on est au stade de l'étude d'un PCLHI ou d'un PILHI ou que l'on est au stade opérationnel (voir ci-dessous : modèle de grille) ;

Par exemple, si la visite intérieure des logements et l'enquête sociale au ménage sont nécessaires au stade opérationnel dans un périmètre restreint avec un calendrier prévisionnel, elles ne doivent pas être effectuées lors d'un repérage global sur un périmètre important.



5. Mise en œuvre du repérage : maître d'ouvrage, suivi et évaluation

5.1 Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage définit précisément les besoins en matière de repérage et organise le pilotage des études.

Ce maître d'ouvrage peut être :

- les collectivités territoriales (Communes, EPCI) qui assurent le pilotage et le co-pilotage de ces études au titre de la politique de LHI qu'elles souhaitent mener : PCLHI ou PILHI, études préalables aux opérations de RHI, RHS ou d'aménagement...
- le préfet et les services de l'État, notamment dans le cadre du volet habitat indigne du PDALHPD : le préfet a une connaissance synthétique de la situation du territoire, il est l'interlocuteur des élus, notamment de la collectivité compétente, du Conseil départemental, des présidents des intercommunalités et des maires. Il co-signe les protocoles des plans locaux de lutte contre l'habitat indigne avec les collectivités qui s'engagent et le protocole d'accord relatif au PDLHI.

5.2 Suivi et évaluation du repérage

Il est nécessaire de créer des outils tels qu'une base de données spécifique (à minima tableau Excel) permettant de suivre les procédures issues des repérages, de les sécuriser et d'assurer la traçabilité des logements concernés. Il importe, en outre, d'évaluer les différents outils et politiques qui ont été adoptés afin de les réajuster, les mettre en cohérence et les améliorer, si nécessaire.

5.3 Observatoire de l'habitat indigne et informel

Le travail de repérage au sens de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 doit permettre de construire un observatoire constitué des situations d'habitat indigne régulières sur le plan foncier ainsi que des situations non nominatives d'habitat informel (terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel) ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adaptées.

La création de cet observatoire doit être impulsée par l'État et menée en liaison avec les collectivités territoriales compétentes.

L'un de ses principaux objectifs sera de suivre l'évolution « du mal logement » sur le territoire, classer les situations selon leur gravité en se fondant sur l'état du bâti, identifier les possibilités d'amélioration de l'habitat, l'exposition aux risques naturels, l'existence et l'état des différents réseaux ainsi que sur le statut d'occupation.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Cet observatoire doit être vu comme un outil d'aide à la décision et comme un élément majeur pouvant servir à compléter la démarche amorcée.

Modèle de grille de critères utilisés par la DEAL de La Réunion pour le travail de repérage opérationnel

Critères concernant le logement	<p>Rubrique 1.1 : État d'habitation Valeurs - la solidarité des structures porteuses ou portées ; - la qualité des matériaux de construction ; - l'état des sols ; - l'étanchéité du bâti ; - la qualité de l'éclairage ; - la qualité de la ventilation.</p> <p>Rubrique 1.2 : Eau Potable Valeur - Pas d'alimentation en eau potable dans la maison.</p> <p>Rubrique 1.3 : Installation électrique Valeur - Pas d'installation électrique dans la maison.</p> <p>Rubrique 1.4 : Sanitaires Valeur - Pas d'équipements sanitaires.</p>
Critères concernant l'environnement du logement	<p>Rubrique 2.1: Assainissement Valeurs - Absence ou mauvaises conditions d'assainissement (évacuation des eaux usées) .</p> <p>Rubrique 2.2 Risques Valeurs - Implantation dans une zone à risques : éboulements, glissement de terrain inondations...</p> <p>Rubrique 2.3 : Situation Valeur - Enclavement</p>
Critère aggravants	<p>Rubrique 1 : État des cours Valeur - Cour non entretenue.</p> <p>Rubrique 2 : Population Valeur - Promiscuité ou surpeuplement accentué.</p> <p>Rubrique 3 : Social Valeur - Précarité sociale du ménage : alcoolisme, analphabétisme, délinquance.</p> <p>Rubrique 4 : Évacuation Valeur - Absence ou mauvaise évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Rubrique 5: Équipement Valeurs - Absence d'équipement du/sur le site (type et état des voies d'accès, transports collectifs inexistantes ou éloignés, absence d'équipements publics, commerces inexistantes ou éloignés).</p> <p>Rubrique 6 : Nuisances Valeurs - Facteurs environnementaux défavorables : installations génératrices de nuisances.</p> <p>Rubrique 7 : Animaux Valeurs - Présence de rongeurs ou autres animaux dans les locaux d'habitation.</p>



■ Fiche 2 : Plan communal (PCLHI) ou intercommunal (PILHI) de lutte contre l'habitat indigne

1. Textes

Loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer / CCH : L. 302-17 à L. 302-19

Circulaire interministérielle du 17 mai 2010 relative au plan de lutte contre l'habitat indigne

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outremer / Annexe I.1 : connaissance de l'habitat indigne

2. Définition et objet du plan de lutte contre l'habitat indigne

Le plan local de lutte contre l'habitat indigne est d'abord une démarche de repérage de l'habitat indigne à l'échelle d'une commune (PCLHI) ou d'une intercommunalité (PILHI), en vue de définir ensuite un plan pluriannuel d'éradication du logement indigne sur le territoire considéré.

La circulaire interministérielle du 17 mai 2010 a introduit le plan communal comme une démarche devant être engagée par toutes les communes. L'instruction du 31 mars 2014 a souligné l'intérêt d'une telle démarche en privilégiant le niveau intercommunal pour les communes appartenant à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à compétence « habitat ». Elle précise son contenu et ses modalités de mise en œuvre opérationnelle.

La loi d'actualisation du droit des outre-mer inscrit cette démarche dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et la rend obligatoire.

Pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion, Mayotte et Saint-Martin, chaque commune doit disposer d'un plan local de lutte contre l'habitat indigne élaboré soit à son initiative (PCLHI), soit à celle de l'EPCI dont elle est membre (PILHI).

Ce plan local définit, pour une durée de six ans, à partir d'un diagnostic portant sur les différentes formes d'habitat indigne et informel, les objectifs et les actions prioritaires nécessaires à la résorption de ces situations.

Lorsqu'une commune, membre d'un EPCI doté d'un programme local de l'habitat (PLH), a élaboré un plan communal, celui-ci est intégré dans le PLH et en constitue le volet relatif à l'habitat indigne pour la commune considérée.



Un EPCI peut engager et approuver un plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne indépendamment d'un PLH, soit parce qu'il n'y est pas tenu, soit sans attendre la finalisation de celui-ci. Dans ce dernier cas, le PILHI est alors intégré au PLH en cours d'élaboration (le cas échéant) lors de la finalisation de celui-ci.

Lorsqu'une commune ou un EPCI engage un PCLHI ou un PILHI, indépendamment de l'élaboration d'un PLH, les dispositions relatives aux modalités d'élaboration, d'association des personnes publiques et d'approbation du PLH (CCH : L. 302-2) lui sont applicables (CCH : L. 302-19).

Observation

L'échelle intercommunale est à privilégier dans l'élaboration de ces plans locaux. En effet, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de 10 000 habitants et les communautés d'agglomération sont tenues d'élaborer un programme local de l'habitat (PLH) qui comporte un volet relatif à la lutte contre l'habitat indigne. Le PILHI a donc vocation à constituer le volet habitat indigne du PLH et à permettre à la collectivité de respecter ses obligations. La durée du PILHI est alignée sur la durée du PLH qui est de six ans.

3. Élaboration du plan local de lutte contre l'habitat indigne

3.1 Cahier des charges

La définition d'un cahier des charges précis est essentielle à la démarche d'élaboration. Il doit mentionner les éléments à rassembler et les acteurs à associer.

Dans son travail de diagnostic, la collectivité doit d'abord rassembler les données et études existantes : elles seront utiles au repérage des situations d'habitat indigne (insalubrité, péril, précarité ...).

3.2 Partenariat avec le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) doit être informé des études de PCLHI-PILHI engagées et de l'avancement de la mise en œuvre de tels plans. L'expérience du PDLHI doit permettre d'alimenter la démarche de la collectivité, dès la définition du cahier des charges. L'articulation avec les acteurs du PDLHI est également une garantie de la cohérence des études et des actions inscrites dans le plan avec celles menées par le PDLHI.



De même, les communes ou EPCI, sont invités à présenter au PDLHI les conclusions de leurs travaux, et les projets de PCLHI-PILHI.

3.3 Contenu du plan local de lutte contre l'habitat indigne (CCH : L. 302-18)

À l'issue de la phase d'élaboration, le plan communal ou intercommunal doit comporter les éléments suivants :

- le repérage exhaustif des différentes formes d'habitat indigne et informel sur le territoire de la commune, ou des différentes communes de l'EPCI comprenant :
 - l'indication de l'état technique et sanitaire des locaux d'habitation (tel que présumé sans qu'une visite du logement soit nécessaire) ;
 - le cas échéant, la mention de la situation des constructions au regard de la propriété du terrain d'assiette, ainsi que leur localisation au regard des risques naturels (Cf. Fiche n°1 : Pré-repérage - Repérage) ;
- la définition des objectifs quantitatifs et qualitatifs du traitement de l'habitat indigne et informel, sur la base du diagnostic, ainsi qu'en termes urbains et sociaux ;
- l'affichage des priorités d'action pour la durée du plan selon les urgences analysées (sanitaires, sociales, en incluant les situations de grave exposition aux risques naturels, autres) avec un calendrier prévisionnel ;
- l'affichage des moyens techniques, humains et financiers à mettre en œuvre ainsi que la programmation des procédures juridiques et opérationnelles à engager pour traiter les urgences repérées ;
- l'indication des modes de mise en œuvre du programme (ingénierie études pré-opérationnelles, OPAH, PIG, MOUS, opérations de RHI ou de RHS, OGRAL, autres) de son pilotage et de son évaluation.

3.4 Financement de l'élaboration du plan

L'élaboration du plan peut bénéficier d'une subvention de l'État au taux maximum de 50% dans le cas d'un PCLHI et de 80% dans le cas d'un PILHI.

En fonction des circonstances, le préfet peut apprécier s'il y a lieu d'augmenter de façon exceptionnelle le taux de subvention des PCLHI. Dans le cas d'un PILHI, le montant subventionnable et le taux appliqué sont appréciés au regard du nombre de communes concernées, de la population, de l'étendue du territoire en cause et des difficultés d'accès de certaines zones.

L'Anah peut participer au financement de l'élaboration des PCLHI et PILHI au titre de la connaissance et du repérage des problématiques inhérentes à l'habitat privé notamment en matière d'habitat indigne. Cette participation s'inscrit dans la perspective du traitement



à terme de l'habitat indigne identifié, par la mise en place de programmes d'opérations portées par les collectivités.

En effet, l'élaboration d'un tel plan participe aux priorités de l'Agence visant à :

- sensibiliser les élus à la connaissance des outils existants et aider à la mise en place de l'ingénierie nécessaire en amont pour faciliter les opérations de traitement de l'habitat indigne privé et donné à bail ;
- aider au repérage de l'habitat privé indigne et dégradé¹;
- aider à la définition d'échelle d'intervention pertinente et faciliter le montage d'opérations programmées pour dégager des enjeux structurants et un traitement global privé de l'habitat indigne et dégradé à travers notamment des opérations de renouvellement urbain ;
- mettre en œuvre des programmes adaptés de traitement de l'habitat privé indigne et dégradé.

Au stade de la mise en œuvre, l'Anah intervient en fonction des actions et opérations inscrites dans le protocole du plan et qui relève de son financement (ingénierie de programme, OPAH, PIG, MOUS etc).

3.5 Rôle du CT-RHI

Le CT-RHI valide le montant du financement.

4. Mise en œuvre du plan local de lutte contre l'habitat indigne

4.1 Formalisation par protocole

La mise en œuvre du PCLHI-PILHI est formalisée par un protocole d'accord signé entre les communes concernées ou l'EPCI, l'État et, le cas échéant, d'autres partenaires publics. Ce protocole précise les objectifs et actions à engager pour une durée de 6 ans (CCH : L. 302-18).

4.2 Définition des interventions

Différents types d'intervention permettent de mettre en œuvre les objectifs du PCLHI-PILHI :

- la mobilisation des polices spéciales de l'insalubrité et/ou des bâtiments menaçant ruine notamment telles qu'elles résultent des articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011 ;
- les opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS) ;

1 Cf. Instruction relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'agence à compter du 1^{er} janvier 2011



- les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG) comportant un volet « habitat indigne » ;
- les actions d'amélioration en diffus pour sortie d'insalubrité ;
- les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat ;
- les processus de régularisation foncière et les outils de maîtrise foncière.

Les actions à mettre en œuvre, notamment pour traiter les situations d'urgence et les cas les plus difficiles, peuvent faire l'objet de démarches innovantes ou expérimentales, telles que l'auto-réhabilitation ou l'auto-construction encadrée.

L'État s'engage sur les crédits mis à disposition et sur les modalités de son appui (formation, expertise, appui juridique...).

Les autres partenaires de ce protocole d'accord s'engagent, selon leurs missions propres, en termes opérationnels ou financiers.

Une mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI, peut utilement être prévue, avec le soutien financier de l'État.

4.3 Suivi du protocole

Le protocole d'accord fait l'objet d'un suivi par un comité de pilotage, présidé par un représentant de la commune ou de l'EPCI, composé des représentants des collectivités concernées, de l'État, de l'Anah, de l'ARS ainsi que des autres partenaires cosignataires et co-financeurs.

Une évaluation à mi-parcours y est intégrée.

4.4 Financement de la mise en œuvre du PCLHI/PILHI

La mission d'ingénierie technique et sociale dédiée à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI peut être subventionnée par l'État, au taux maximum de 80 %.

Ces subventions ne se substituent pas aux financements de droit commun applicables aux études et opérations elles-mêmes (études pré-opérationnelle, MOUS et PIG, OPAH, RHI, RHS, OGRAL).

Les actions spécifiques, expérimentales ou innovantes, liées à la mise en œuvre du PCLHI/PILHI seront présentées au CT RHI qui autorise l'engagement des crédits nécessaires.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Lorsqu'un PCLHI/PILHI fait l'objet d'un protocole d'accord, l'État et l'Anah réservent en priorité les crédits disponibles au financement des différentes opérations et actions à engager dans les communes ayant signé ce protocole d'accord et en assurant la mise en œuvre effective.

Les services de l'État (DEAL) en charge du suivi budgétaire de la LBU et des financements Anah doivent veiller à une bonne articulation de ces aides pour accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur PCLHI/PILHI.

	Financement principal	Financements complémentaires
Élaboration du PCLHI à l'échelle communale	Subvention de l'État au taux maximum de 50%.	Anah Collectivités locales Région ou collectivité territoriale
Élaboration du PILHI à l'échelle d'un EPCI	Subvention de l'État au taux maximum de 80 %.	Anah Collectivités locales Région ou collectivité territoriale
Mission d'ingénierie technique et sociale	Subvention de l'État au taux maximum de 80 %.	Anah Collectivités locales

En savoir plus :

- modèle de cahier des charges pour l'élaboration d'un plan communal ou intercommunal et de la démarche à la Martinique.
- illustrations à La Réunion et à Mayotte.

Site MOM : <http://www.outre-mer.gouv.fr/?lutte-contre-l-habitat-indigne-dans-les-outre-mer.html>

Retour d'expérience à La Réunion de la démarche d'élaboration de plans locaux de lutte contre l'habitat indigne

■ Rappel historique à La Réunion :

- **1985** : rapport ministériel sur le logement : dans les DOM l'habitat insalubre continue à se développer ;
- **1988** : l'agence d'urbanisme de la Réunion (AUR) effectue un inventaire des zones d'habitat précaires et insalubres complétés en 1990 par le recensement INSEE => 12 193 logements précaires et insalubres ;
- **1999-2000 puis 2007** : actualisation de l'inventaire par l'AGORAH : plus de 16 000 logements insalubres (6 % des foyers réunionnais) sont identifiés malgré un effort très important des collectivités et de l'État.

En 2007, il est constaté la situation suivante :

- la majorité des poches d'insalubrité est en cours de résorption ou résorbée ;
- l'insalubrité est de plus en plus diffuse, compliquée et onéreuse à résorber ;
- les possibilités d'actions pour l'amélioration de l'habitat sont nombreuses mais la coordination des moyens et de la programmation est insuffisante ;
- les capacités d'ingénierie des communes sont limitées face à des situations complexes.

Ce constat exprime la nécessité de mettre en place un véritable outil de connaissance permettant de passer d'une logique d'intervention verticale à une logique d'intervention territoriale, d'adapter et de coordonner les modes de lutte contre l'insalubrité, de renforcer les capacités d'ingénierie des collectivités et définir une stratégie d'actions pluriannuelles prioritaires impliquant les collectivités et l'État.

L'élaboration des PILHI/PCLHI émane de la nécessité de définir sur la base du constat des différents types d'insalubrité, des modes d'intervention de lutte contre l'insalubrité adaptés aux contextes et aux problématiques du territoire concerné.

Le planning sommaire des interventions se déroule comme suit avec identification de priorités d'actions sur une durée de 6 ans reconductible (adossé au PLH).



■ Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne du Territoire de la communauté d'agglomération de la côte Ouest (TCO)

En 2008, à l'initiative de l'État, la commune de Saint Paul engage une étude pour l'élaboration d'un plan communal de lutte contre l'insalubrité sur son territoire. En 2009, le TCO lance une étude intercommunale similaire sur le reste du territoire : La Possession, Le Port, Saint Leu et Trois Bassins.

Cette démarche innovante a été reprise dans le rapport du député Serge Letchimy « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever » puis par la circulaire du 17 mai 2010 et l'instruction du 31 mars 2014.

Ces études ont mis en évidence la présence d'environ 9 000 logements insalubres sur le territoire Ouest, pour la plupart desquels l'outil de financement RHI classique n'est pas adapté, en raison des situations foncières difficiles (statuts d'occupation) et d'une répartition diffuse des logements insalubres.

Le diagnostic de la situation et les orientations ont été validés par l'ensemble des communes. Depuis 2013, l'objectif du PILHI est de mettre en œuvre un programme pluriannuel d'actions pour résorber l'insalubrité sur les secteurs identifiés. Des éléments de diagnostics complémentaires ont dû être réalisés afin de disposer d'information permettant une intervention opérationnelle.

Une équipe d'ingénierie dédiée :

Une équipe d'ingénierie dédiée à la lutte contre l'insalubrité sur le territoire du TCO a été recrutée avec pour mission de mettre en place l'ensemble des actions nécessaires pour réaliser le programme de lutte contre l'habitat indigne sur les neuf secteurs prioritaires définis par les communes représentant 1 690 habitats précaires ou indignes (HPI).

L'équipe se compose de :

- 1 coordonnateur chargé de l'animation du dispositif et de la coordination des services et des acteurs concernés ;



- 3 chargés d'opération insalubrité qui établiront sur les secteurs qui leur sont attribués les programmes pluriannuels (actions et investissement) ;
- 1 chargée d'affaires sociales qui est chargée de faire l'accompagnement des familles en situation de logement dégradé, d'assurer la coordination avec les partenaires sociaux, enfin suivre et évaluer les actions sociales mises en œuvre.

Cette équipe assure une actualisation des données sur les secteurs prioritaires ainsi qu'une remontée des interventions assurées sur le territoire. Elle a mis en place un observatoire de l'habitat indigne (base de données de suivi des situations permettant une évaluation des politiques mises en œuvre). Cet outil cartographique permet d'assurer une meilleure connaissance des données et une communication facilitée des actions.

Un guichet unique du signalement :

La chargée d'affaires sociales assure le fonctionnement d'un guichet unique de signalement de l'habitat indigne permettant un circuit efficace du suivi et de l'accompagnement des familles. Les dossiers sont réacheminés par l'équipe du PILHI vers les structures concernées en fonction du type de signalement afin de traiter la situation de façon plus efficiente.

Des actions complémentaires et expérimentales :

En 2015, l'équipe PILHI a mis en œuvre les actions supplémentaires suivantes :

- le pilotage d'études complémentaires sur trois secteurs prioritaires. Ces études ont permis une actualisation des informations sur les secteurs étudiés et des propositions d'actions adaptées innovantes ;
- l'identification de trois secteurs sur lesquels réaliser des projets d'opérations groupées d'amélioration légère (OGRAL) de l'habitat en collaboration avec l'association Compagnons Bâisseurs. Ce travail a permis de lancer deux opérations OGRAL en 2015 sur deux communes du territoire.

L'accompagnement financier et le suivi :

L'action sur trois ans est subventionnée à hauteur de 80 % par l'État. Cette décision, validée par le comité technique RHI a été motivée par l'innovation de cet outil et son côté expérimental.

Chaque année, une réunion du comité de pilotage est organisée pour informer des actions menées dans le cadre du PILHI. La convention prévoit qu'à l'issue des 3 ans de la présente



action, une évaluation de l'efficacité du dispositif doit être réalisée. Cette évaluation, présentée au deuxième CT-RHI de 2015, doit permettre à l'État de décider de la poursuite de son accompagnement financier dans le cadre d'une nouvelle convention partenariale et de son niveau.

Conclusion

Face à l'ampleur du chantier, les actions du PILHI sur le territoire de la côte ouest ont mis un peu de temps à débiter. Entre 2013 et 2014, ce sont essentiellement des actions de suivi de données et la création de contacts entre communes et l'équipe dédiée qui ont pu être réalisées. Cependant, très rapidement la mise en place du guichet unique a permis la création d'un circuit efficace des remontées de signalement, déchargeant les communes d'une partie de ces dossiers et confirmant la place de l'équipe dans cette action.

Le travail est régulièrement présenté aux élus et aux services de l'État dans le cadre de deux comités de pilotage par an, ce qui permet une information participative et un suivi régulier des actions. L'approche territoriale et la programmation pluriannuelle amènent les acteurs à conduire des réflexions opérationnelles et proposer des actions innovantes face à des situations auxquelles les outils classiques ne répondent que partiellement.



■ Fiche 3 : Diagnostic préalable à l'engagement d'une opération

1. Textes

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Annexe I : connaissance de l'habitat indigne / Annexe IV : Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS) dans les zones des 50 pas géométriques (ZPG).

2. Définition et objet du diagnostic

Le diagnostic des situations ou du quartier d'habitat indigne est le préalable indispensable à l'engagement d'une opération définie. Il doit être effectué par la commune ou le groupement de communes compétent (EPCI) à l'origine de l'opération.

Il prend en compte tous les éléments de connaissance identifiés dont dispose la commune ou l'EPCI, le cas échéant lors de l'élaboration du PCLHI/PILHI ou à l'occasion de travaux ou opérations déjà menés.

Le diagnostic préalable précise l'orientation opérationnelle envisagée : une opération de RHI, de RHS ou une OGRAL dans les quartiers majoritairement d'habitat informel, une OPAH ou OPAH-RU dans les quartiers majoritairement d'habitat régulier.

S'agissant du diagnostic préalable à une opération de RHI ou RHS, celui-ci est annexé au dossier de demande de financement de la phase pré-opérationnelle déposé auprès du Comité technique RHI (CT RHI).

Observation

Dans tous les cas, le diagnostic préalable ne préjuge pas du processus opérationnel qui sera proposé puis retenu.

3. Contenu du diagnostic préalable

Le diagnostic comporte les données utiles et sommaires relatives :

- **à l'état technique de l'habitat** notamment une première évaluation globale de l'insalubrité. Il ne s'agit pas, à ce stade, d'effectuer une enquête d'insalubrité à l'immeuble ou à la construction, mais de fournir une appréciation globale sur le quartier considéré ainsi



que la proportion d'habitat dont le niveau évident d'insalubrité ou de danger nécessite le traitement ;

- **aux statuts d'occupation** (locations, occupants à l'origine de la construction, résidences secondaires) et des principales caractéristiques d'occupation sociale ;
- **au statut foncier des constructions dans la zone considérée¹**: cette connaissance globale est aussi un critère de choix du type d'opération à engager pour traiter l'habitat indigne. En effet, les modes d'intervention sont différents, selon que le quartier est, au plan foncier, massivement régulier ou massivement informel. L'identification des situations est plus ou moins aisée selon qu'est concernée une zone assez homogène (quartier urbain traditionnel aux constructions majoritairement régulières au plan foncier, normalement desservi ou quartier d'habitat précaire en auto-construction dénué de voiries et d'équipements de base) ou des situations plus hétérogènes où constructions informelles et régulières peuvent coexister ;
- **à l'absence ou l'insuffisance des réseaux** (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité) ;
- **au contexte urbain environnant** : il s'agit notamment de prendre en compte le tissu urbain déjà existant, les services disponibles ou à créer... ;
- **à l'identification des risques naturels**: de nombreux quartiers, notamment en habitat informel, sont exposés en tout ou partie à des risques tels que houle cyclonique, érosion marine, glissement de terrain, inondations, volcanisme etc. La prise en compte de ces risques, qu'un plan de prévention des risques naturels (PPRN) soit opposable, à l'étude ou non, doit orienter le programme d'aménagement : le confortement des habitations et leur amélioration, la reconstruction de logements neufs seront possibles, ou non, selon les zones, ou conditionnées à des travaux de prévention ou de protection à prévoir dans la future opération.

Si les données connues et rassemblées par les communes et EPCI paraissent insuffisantes pour constituer le diagnostic préalable, les compléments d'étude peuvent être financés dans les conditions de droit commun (MOUS...).

¹ Diagnostic préalable à une procédure de RHI dans les quartiers régulier.
En habitat régulier, les constructions ont été édifiées par les propriétaires du terrain. Ils sont donc propriétaires du terrain et des constructions qu'ils ont édifiées.
Le diagnostic préalable permet d'apprécier l'opportunité d'engager une procédure de RHI pour le traitement des immeubles ou d'un îlot potentiellement insalubres, voire, le cas échéant, d'immeubles menaçant ruine. Parfois, ces procédures sont intégrées dans une OPAH - renouvellement urbain.
Le diagnostic dans ce cas consiste à déterminer l'état technique et le degré d'insalubrité ou de ruine des immeubles repérés.



Observations

- Concernant l'évaluation globale de l'insalubrité, il ne s'agit pas, à ce stade, d'effectuer une enquête d'insalubrité à l'immeuble ou à la construction. Les études de la phase pré-opérationnelle permettront de compléter et de préciser l'évaluation du taux d'insalubrité, les statuts fonciers et les situations sociales dans les quartiers hétérogènes et d'orienter le choix des processus opérationnels (notamment, entre RHI et RHS).
- Dans les zones considérées, les Agences des 50 pas géométriques ont vocation à effectuer ce diagnostic préalable car cela entre dans leur mission générale définie à l'article 5 de la loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer (Cf. annexe IV de l'instruction du 31 mars 2014).

4. Certificat d'insalubrité dans le cas de l'habitat informel

Un certificat d'insalubrité, délivré par les services sanitaires, doit être joint au dossier de demande de financement de la phase pré-opérationnelle déposé auprès du CT-RHI.

Il porte sur l'appréciation globale de l'insalubrité de l'ensemble des constructions.

La délivrance du certificat suppose de la part de l'ARS de compléter les éléments du dossier fourni par la collectivité locale, par une visite de terrain. Mais ce certificat ne doit pas être confondu avec une véritable enquête d'insalubrité préalable à la prise d'un arrêté.

La composition du dossier de subvention qui figure dans l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer est modifiée en conséquence (Cf. Tableau n°1 : Composition du dossier de demande de subvention).

Observation

Dans la mesure où la phase pré-opérationnelle est finançable jusqu'à 80 % en RHS comme en RHI, il est inutile au stade du certificat d'insalubrité de mentionner la proportion d'habitat dont le niveau d'insalubrité nécessite la démolition. Cette appréciation peut être renvoyée en fin de phase pré-opérationnelle. Les éléments nécessaires pour établir cette proportion devraient être inclus dans le cahier des charges des études pré-opérationnelles en lien avec l'ARS.

Illustration

Certificat d'insalubrité en habitat informel dans un diagnostic préalable à l'engagement d'une opération de LHI

ARS

Objet : Certificat d'insalubrité
Opération du *** située à ***

Commune ou EPCI

Dans le cadre du projet d'intervention ***, sur le territoire de la commune de ***, vous avez sollicité dans votre lettre du *** l'avis des services de l'ARS sur le caractère insalubre du quartier concerné par le PILHI, le PCLHI ou le diagnostic préalable à une démarche opérationnelle à définir. Ce territoire étant occupé par des résidents permanents.

L'examen des documents fournis et les visites effectuées sur le terrain ont permis aux services de l'ARS de constater la réalité des critères d'insalubrité tels que :

EXEMPLES :

- état de délabrement de nombreuses cases et l'état de précarité de plusieurs d'entre elles ;
- présence d'habitations sur des zones d'aléas forts du plan de prévention des risques (risques de mouvements de terrain) ;
- absence de réseau d'assainissement et d'eaux pluviales ;
- absence de voiries pour l'accessibilité des secours ;
- présence de nombreuses habitations précaires, maisons présentant des désordres de sécurité ou de salubrité (fibrociment, amiante), constructions hétéroclites édifiées hors des règles de l'art.

Ce secteur présente dans sa globalité un caractère d'insalubrité manifeste.

Cet état justifie l'établissement du présent certificat d'insalubrité nécessaire à l'instruction de la phase pré-opérationnelle de l'opération (conformément à l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer).

L'évaluation de la proportion d'insalubrité remédiable ou irrémédiable des constructions sera déterminée à la fin de cette phase.

Partie 2

Opérations de lutte contre l'habitat indigne et informel et aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'opération d'aménagement

■ Fiche 4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel

1. Textes

Décret n° 99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour les projets d'investissement

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et notamment :

Annexe II : les opérations de résorption de l'habitat insalubre

Annexe II - Bis : les financements des opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre

Annexe II - Ter : les éléments du bilan des opérations de RHI et résorption de l'habitat spontané

Annexe IV : les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS) dans les zones des 50 pas géométriques (ZPG).

Annexe VI : instruction des dossiers relatifs aux opérations de RHI, de RHS et OGRAL.

2. Définition et objet

Une opération de résorption de l'habitat indigne est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État.

Elle a pour objectifs :

- le traitement de l'insalubrité ou/et du péril irrémédiable par démolition ou réhabilitation lourde, assurée par une maîtrise foncière publique : acquisition publique des terrains, immeubles bâtis ou non suite à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants (sauf quand les terrains sont déjà propriété publique). S'agissant d'un habitat informel, le traitement de l'insalubrité et du péril sera réalisé par recours aux mesures de police de la loi du 23 juin 2011 ;



- la coordination des actions de résorption de l'insalubrité à l'échelle d'immeubles, d'îlots ou d'un quartier.

Elle comprend en tant que de besoin la démolition des constructions, le relogement des occupants, la maîtrise foncière du terrain si celui-ci est propriété privée puis sa division, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux au bénéfice des habitants du quartier considéré, la réalisation des travaux de voirie, de réseaux divers et d'équipements nécessaires à la vie du quartier, en intégrant une dimension urbaine et sociale (Cf : § Points de vigilance).

Dès lors qu'une RHI répond à cette définition, elle constitue une opération d'aménagement ouvrant droit à l'aide financière.

Est également une RHI, l'opération qui consiste à procéder à la démolition de tous les locaux à usage d'habitation, à en reloger les habitants hors du site, lorsque la reconstruction sur place ou la confortation de constructions existantes est impossible pour des raisons d'aménagement ou d'exposition aux risques naturels. De la même manière cette opération constitue une opération d'aménagement.

3. Cas d'application

L'opération de RHI est conduite dans les cas où l'état technique d'insalubrité ou de danger des logements et locaux à usage d'habitation en justifie la démolition et la reconstruction (ou un déplacement pour des raisons de risques), à plus de 40 %. En dessous de ce taux, et lorsque la confortation sur place est possible, c'est une opération de résorption de l'habitat spontané (RHS) qui pourra être menée, privilégiant la conservation du bâti existant (Cf. Fiche n°5). La RHI intègre également la réhabilitation et la régularisation des habitations qui peuvent l'être in situ.

Observations

- L'évaluation de l'insalubrité et du péril fait l'objet d'une appréciation globale délivrée par l'ARS (certificat d'insalubrité).
- La délivrance du certificat d'insalubrité conditionne l'engagement de l'opération publique. (Cf. Fiche n°3: Diagnostic préalable à l'engagement d'une opération).



4. Montage de l'opération de RHI

La RHI est une opération publique, sous maîtrise d'ouvrage locale. La réalisation de l'opération peut être assurée par la collectivité en régie, par mandat d'aménagement confié à un opérateur ou par concession d'aménagement.

Quel que soit le montage, la collectivité locale est responsable du pilotage et du suivi de l'opération. Elle réunit le comité de pilotage qui assure le suivi et le respect des objectifs du programme et mène une concertation permanente avec les habitants à tous les stades de l'opération.

La durée de l'opération (études et réalisation) est fixée à dix ans à compter de l'engagement de la phase opérationnelle.

4.1 Maître d'ouvrage public

Il est souhaitable que les opérations de RHI soient présentées et engagées à l'initiative d'une commune ou d'un EPCI. Cependant un établissement public d'aménagement, un office public d'aménagement et de construction ou un concessionnaire peuvent être à l'initiative d'une opération de RHI.

Le rôle de la maîtrise d'ouvrage consiste à :

- fixer les objectifs ;
- préciser le projet ;
- dégager les moyens humains et financiers ;
- assurer le portage politique de l'opération depuis le démarrage des études pré-opérationnelles jusqu'à sa réalisation complète.

Le maître d'ouvrage engage les études pré-opérationnelles, arrête le périmètre d'aménagement, choisit les procédures d'aménagement, définit le mode de réalisation, fait appel aux professionnels compétents en fonction des spécificités de la situation à traiter, organise le partenariat pour mener l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation des études et de l'opération et assume le financement de l'opération.

En Guadeloupe et à la Martinique, l'agence des 50 pas géométriques peut être sollicitée par la collectivité pour la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires ou assurer elle-même la maîtrise d'ouvrage des études dès lors que celles-ci portent sur la zone des cinquante pas géométriques ou sur les zones qui lui sont immédiatement contiguës. Si l'agence ne conduit pas ces études, elle donnera son avis au préfet sur le projet de cession du foncier à la commune ainsi que sur le projet et le programme de l'opération avant l'engagement de l'opération par le CT RHI.

Si la collectivité mène l'opération en régie, celle-ci est alors réalisée par ses propres services de la collectivité maître d'ouvrage, avec l'appui de différents prestataires extérieurs si besoin



selon la nature des tâches à accomplir. Ce mode de réalisation est réservé en pratique, d'une part aux collectivités dotées de services techniques conséquents et d'autre part aux opérations ponctuelles ou de taille limitée, dont la réalisation n'est pas trop complexe. Dans ce cas, la convention de programme est signée entre la collectivité maître d'ouvrage et l'État (et le cas échéant, les co-financeurs).

4.2 Recours à un opérateur

Pour des opérations plus complexes, que sont généralement les RHI ou RHS, le maître d'ouvrage peut confier à un opérateur la réalisation du projet selon l'une des formes suivantes : le mandat d'aménagement ou la concession d'aménagement. Dans les deux cas, une convention de programme précise les conditions d'intervention de l'opérateur.

4.2-1 Mandat d'aménagement à un opérateur

La collectivité (le mandant) confie par contrat à un mandataire (opérateur) la responsabilité d'engager pour son compte l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation de l'opération. Dans ce cadre, le mandataire peut recevoir les fonds financiers et engager les dépenses pour le compte de la collectivité. Ces missions doivent être définies dans une convention de mandat dont le contenu a été formalisé par la loi ALUR (loi du 23.3.14 : art. 167).

La convention de mandat doit fixer obligatoirement les conditions dans lesquelles le mandant (l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics) exerce un contrôle des prestations d'études, assure la direction technique des travaux et procède à la réception des ouvrages ou bâtiments. En effet, ces modalités permettent de déterminer les conditions dans lesquelles la personne publique conserve la maîtrise d'ouvrage.

Le mandataire organise lui-même le processus de travail : il peut faire appel à des prestataires extérieurs en tant que de besoin. Le mandataire est désigné par procédure d'appel d'offres par la collectivité mandante.

En savoir plus : les conventions de mandat d'aménagement : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_convention_de_mandat.pdf

4-2-2 Concession d'aménagement

L'opération RHI ou RHS peut être réalisée par un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession d'aménagement opère le transfert de la maîtrise d'ouvrage de l'opération de la collectivité concédante au concessionnaire. Dans le cadre d'une concession, le concessionnaire engage l'opération à ses propres risques financiers et non à ceux de la collectivité concédante (contrairement au mandat d'aménagement). Le concessionnaire dispose des terrains et immeubles mis à sa disposition par le concédant qui entrent dans son patrimoine. Il peut être bénéficiaire des expropriations nécessaires au projet.



L'acte de concession doit avoir un contenu en adéquation avec la convention de programme et le concessionnaire est également signataire de celle-ci. Si l'opération de RHI est réalisée en ZAC et concédée, le contrat de concession (et donc le choix du concessionnaire) est nécessairement postérieur à la création de la ZAC.

Il appartient à l'aménageur de conclure, en son propre nom, les marchés de travaux, d'études, de maîtrise d'œuvre, etc., nécessaires à la réalisation de l'opération.

Observations

- Dans tous les cas, il convient de bien distinguer les phases pré-opérationnelles et opérationnelles et les actions relevant de chacune de ces étapes. L'aménageur ou le mandataire n'intervient pas dans la phase pré-opérationnelle pour la réalisation des études qui doivent être confiées en fonction de leur nature à des bureaux d'études, des techniciens, experts, architectes...
- La réalisation de l'opération est exécutée dans les conditions précisées par la convention de programme (Cf. § : 6.3 Convention de programme entre le maître d'ouvrage et l'État).

4.3 Comité de pilotage

Le comité de pilotage, organe de concertation et de décision relève de la maîtrise d'ouvrage et assure le suivi ainsi que le respect des objectifs et du programme.

4.3-1 Organisation et fonctionnement

Il est présidé par un élu référent désigné par la collectivité compétente. Sa composition définitive est précisée dans la convention de programme. Il rassemble l'ensemble des partenaires engagés dans le projet.

Il conviendra en particulier de s'assurer de la représentation de l'échelon intercommunal ou communal au sein de ce comité, en particulier lorsque cet échelon est également impliqué dans les politiques de l'habitat (élaboration d'un PLH), de la lutte contre l'habitat insalubre (élaboration d'un PILHI), de la politique de la ville.

La collectivité agit dans le respect des termes de la convention de programme. Elle décide et valide les actions dans le cadre du comité de pilotage.

Le secrétariat du comité est assuré par la collectivité publique maître d'ouvrage.

Dès le démarrage des études pré-opérationnelles, il est souhaitable qu'un « noyau dur » du comité de pilotage, composé notamment de représentants de la collectivité maître d'ouvrage et de l'État, soit mis en place et acte les orientations et objectifs proposés, ainsi que tous les éléments du projet, au fur et à mesure de l'avancement des phases d'études.



Le comité de pilotage se réunit au rythme et dans les conditions prévues par la convention de programme. En cas de retards, de difficultés particulières ou d'absence de réunions du comité de pilotage, le préfet, ou le service de l'État mandaté par lui, provoque une réunion du comité de pilotage, avec un ordre du jour précisé.

Observation

Pour les quartiers d'habitat informel où l'expérience a montré la nécessité absolue de resserrer les délais de réalisation d'opérations, la mise en place du dispositif conventionnel de pilotage et sa réunion régulière sont une obligation.

4.3-2 Rôle

Le comité de pilotage coordonne dès la phase pré-opérationnelle et tout au long de l'opération la mise en œuvre des actions arrêtées dans le projet, en modifie en tant que de besoin les éléments en fonction de l'évolution de celui-ci ou des difficultés rencontrées. Il définit également les modalités d'évaluation de l'opération.

Il est recommandé que le dossier présenté en CT-RHI comporte le compte-rendu du comité de pilotage actant de la validation du projet par ses membres.

Le comité de pilotage est tenu informé des résultats de la concertation avec les habitants et des éventuelles difficultés rencontrées avec ceux-ci en tant qu'elles ont des incidences sur le déroulement de l'opération (Cf. § : Points de vigilance).

5. Financement d'une opération de RHI

Le financement de la RHI est assuré sous la forme d'une subvention de l'État sur la ligne budgétaire unique (LBU) (Cf. Fiche n°15 : Crédits de la Ligne Budgétaire Unique affectés à la lutte contre l'habitat insalubre).

L'aide de l'État peut représenter :

- pour la phase pré-opérationnelle jusqu'à 80 % du déficit hors taxe de l'opération ;
- pour la phase opérationnelle jusqu'à 80 % du déficit hors taxe de l'opération, constitué par la différence entre les dépenses et les recettes évaluées à l'issue de la phase pré-opérationnelle.



Le montant de la subvention validé par le CT RHI est définitif et non révisable. Dans le cas d'un bidonville, le taux de subvention peut être porté à 100 %. Le solde est dû par le maître d'ouvrage (la collectivité territoriale ou son concessionnaire). Les éléments du bilan de l'opération sont précisés en annexe à l'instruction du 31 mars 2014 (annexe II Ter : les éléments du bilan des opérations de RHI).

Le FRAFU peut être appelé pour faciliter le financement des réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier (Cf. Fiche n°15 : crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre).

De même le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) contribue aux dépenses engagées par la collectivité pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire (Cf. Fiche n°21 : Fonds d'aide pour le Relogement d'Urgence).

Les dépenses correspondantes sont donc sorties du bilan de l'opération.

Enfin, en secteur prioritaire d'intervention du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), les opérations nouvelles localisées sur ces périmètres seront financées par l'agence nationale de rénovation urbaine (Cf. Fiche n°17 : aides de l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain).

6. Déroulé d'une opération de RHI (Cf : Tableau n°2 : les étapes d'une opération de RHI)

L'opération de RHI comprend deux grandes étapes qui sont communes à toutes les RHI (en habitat régulier ou informel) :

- une phase pré-opérationnelle permettant de compléter le diagnostic préalable, d'engager toutes les études indispensables, de préparer le détail des opérations et travaux à mener, d'instruire et prendre les mesures de police indispensables (insalubrité et péril), d'engager les opérations de relogement, de préparer les procédures foncières, voire procéder aux premières acquisitions foncières et de préparer la convention de programme.
- une phase opérationnelle, dont l'objet est la réalisation des travaux, la poursuite des acquisitions foncières et du plan de relogement, les cessions foncières et la construction des logements. Elle prend la forme d'une RHI ou d'une RHS selon le taux de démolition des habitations.

Pour les opérations RHI financées par l'ANRU en secteur NPNRU, il conviendra de caler le déroulé de l'opération dans le cadre des dispositifs de gouvernance spécifiques à l'ANRU (revue territoriale de projet, comité d'engagement...).



6.1 Points de vigilance

Avant de décider d'engager une opération de RHI, certains préalables sont indispensables afin d'identifier et de lever les points de blocages futurs.

L'ensemble des éléments constitutifs du dossier de la phase pré-opérationnelle puis de la phase opérationnelle doivent être anticipés par la collectivité maître d'ouvrage afin de pouvoir prévenir les délais de procédure et respecter la durée de réalisation d'une opération de RHI limitée à 10 ans.

<p>Les prérequis</p>	<p>Au titre de l'aménagement urbain</p> <p>il s'agit par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'anticiper l'adoption, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme ; • d'apprécier l'état des voiries et réseaux divers (VRD) au regard de l'opération envisagée (ex : prise en compte de la nécessité de créer une station d'épuration ou de réaliser sa mise aux normes) ; • d'établir un diagnostic du foncier et du bâti de la zone ou du quartier afin d'esquisser des stratégies d'intervention et de définir un découpage en tranches opérationnelles, le cas échéant. <p>Implication des EPCI dans le choix des territoires à traiter en accord avec les communes</p> <p>L'intérêt d'une intervention à l'échelle intercommunale a été souligné pour la réalisation du repérage de lutte contre l'habitat indigne (PILHI). De la même manière, l'implication forte de l'EPCI dans la définition des priorités d'action pour la durée du plan et le choix des territoires à traiter est nécessaire.</p> <p>Le CT-RHI, informé des démarches de P(C) ILHI et chargé d'instruire les dossiers de RHI, doit également veiller à cette cohérence lorsqu'il décide du financement d'une opération de RHI au titre de la LBU.</p>
<p>Le portage politique et le suivi de la faisabilité financière de l'opération par la collectivité</p>	<p>Nécessité d'une implication forte de la collectivité</p> <p>En initiant une opération en tant que maître d'ouvrage, la collectivité locale se positionne à la fois comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • commanditaire de l'opération RHI ou RHS ; • chef d'orchestre de tous les acteurs ; • co-financeur de l'opération ; • celle qui définit les orientations et veille à leur respect. <p>La collectivité locale doit être présente dans la phase pré-opérationnelle de définition du projet et de mise en route. Elle doit rester impliquée dans la phase opérationnelle.</p> <p>C'est l'enjeu du renforcement du pilotage et de la convention de programme. La collectivité décide et réceptionne les travaux pour s'assurer que les habitants et utilisateurs peuvent vivre dans le projet réalisé.</p>



	<p>Faisabilité financière</p> <p>La réussite de l'opération repose sur un bilan financier prévisionnel réaliste et sincère et sur la faisabilité financière du projet. Si le financement par la LBU couvre jusqu'à 80 % du déficit hors taxe de l'opération, la collectivité locale doit assurer la couverture du solde de l'opération. Avant d'engager les phases pré-opérationnelle et opérationnelle de l'opération, la collectivité locale produit la délibération du conseil municipal relative à son engagement financier. Il peut s'agir dans un premier temps d'une délibération globale sur le projet puis au fil de son avancement, de délibération pour chaque tranche opérationnelle. Le comité de pilotage organise des réunions à chaque phase de l'opération et s'assure que les conditions de déblocage du financement sont réunies.</p>
<p>La prise en compte de la dimension sociale du projet</p>	<p>Connaissance de la population</p> <p>Le projet doit être fondé sur une connaissance précise de la population résidant dans les quartiers insalubres afin d'adapter les formes d'habitat qui seront proposées aux personnes à reloger.</p> <p>Les habitants des quartiers insalubres sont souvent des personnes aux ressources limitées, aux statuts professionnels, familiaux, économiques fragiles. Le projet d'intervention doit comporter un volet relatif à l'insertion sociale et économique. Élément essentiel d'une opération de RHI, le plan de relogement provisoire ou définitif doit être soigneusement préparé.</p> <p>Il est précédé d'une enquête sociale approfondie et individualisée. Son rôle est précisé dans la convention de programme. La présence de ce médiateur peut être utile dès la phase pré-opérationnelle, notamment comme interlocuteur des habitants du quartier.</p> <p>Organisation de la consultation des habitants</p> <p>La légitimité et l'efficacité d'une opération RHI reposent en partie sur sa dimension participative. Les représentants d'associations ainsi que les habitants et usagers du quartier sont associés à toutes les étapes du projet.</p> <p>La consultation des habitants est indispensable à certains moments clés, notamment en amont lors des études pré-opérationnelles (sur le choix des équipements à réaliser, les options de logement, les démolitions et des conditions de relogement) mais également sur le suivi du programme et des réalisations.</p> <p>La mobilisation des habitants s'effectuera par un travail de communication et de sollicitation des diverses instances existantes : travailleurs sociaux, professionnels de la santé, personnes "ressources", associations.</p> <p>La collectivité locale organise à son initiative des rencontres de concertation avec les habitants.</p> <p>Les comptes rendus de réunions de concertation sont présentés au CT RHI et les points de difficultés ou de contestations devront être levés avant le versement des subventions et la poursuite de l'avancement du programme.</p> <p>Recours à un coordinateur / médiateur</p> <p>Dans certaines situations, la nomination d'un coordonnateur/médiateur du projet est fortement recommandée notamment pour des opérations complexes (nécessitant de traiter des problèmes sociaux et urbains). En tant que médiateur social, il sera pilote des différentes consultations de la population. Cette démarche présente alors un coût supplémentaire à intégrer au bilan de l'opération.</p>



<p>Le portage de la dimension urbaine</p>	<p>Prise en compte de la dimension urbaine des projets de RHI</p> <p>La qualité du projet urbain est un facteur important de réussite de l'opération qui doit faire l'objet d'une réflexion particulière. L'opération ne saurait être réduite aux seuls aspects techniques (et financiers) de l'aménagement, de la voirie et des réseaux mais doit répondre aux préoccupations suivantes : quel quartier de ville, quelle morphologie, quel paysage urbain, quelles liaisons avec le tissu existant, quels services urbains, quelle gestion urbaine, dans le nouveau quartier ou dans le quartier faisant l'objet d'un traitement d'ensemble ?</p> <p>Le financement d'une opération concerne les conditions d'habitat et les réseaux ou infrastructures indispensables à l'équipement du quartier pour des raisons de salubrité et de sécurité publiques. Cependant cette opération intéresse tout un quartier. Les autres équipements, marchands ou non marchands nécessaires à la vie urbaine et sociale ne doivent donc pas être négligés. Le projet doit anticiper les besoins et favoriser le développement d'activités et de services.</p> <p>Diversifier les partenariats</p> <p>Afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle de la zone traitée, il est nécessaire d'ouvrir la gouvernance de l'opération et de mobiliser tous les acteurs pouvant contribuer à la qualité du projet : notamment les porteurs de projets du secteur économique (acteurs de l'économie sociale et solidaire, Chambre de commerce et d'industrie...) mais également ceux susceptibles de proposer une approche environnementale de l'urbanisme pouvant se concrétiser par des déplacements maîtrisés, des déchets mieux gérés, une offre d'énergie diversifiée (Ademe).</p>
--	--

6.2 Phase pré-opérationnelle

L'opération de RHI débute par un ensemble d'études pré-opérationnelles afin de définir tous les éléments concrets du projet.

Ces études sont réalisées par des bureaux d'études après application des dispositions du code des marchés publics. Il peut être souhaitable d'y associer des professionnels compétents (urbanistes, architectes, sociologues ou paysagistes) en tant que de besoin.

Les études pré-opérationnelles portent sur :

- les aspects urbains (contrainte d'urbanisme intégrant l'évaluation des risques naturels) ;
- les aspects techniques (topographie, sondages etc.) qui permettent de préciser : l'état du sol, l'état du bâti utilisé aux fins d'habitation et aux fins professionnelles et l'état des réseaux et des équipements publics ;

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



- les enquêtes d'insalubrité, la prise des arrêtés d'insalubrité et de péril.
(Les études conduites permettront d'établir le pourcentage - de plus ou moins 40 % - de logements et locaux dont l'état d'insalubrité ou de danger justifie la démolition et la reconstruction ou un déplacement pour des raisons de risques) ;
- le programme d'équipements publics et de réseaux ;
- les aspects fonciers et immobiliers (état parcellaire, état de propriété, d'occupation foncière et de repérage des situations de blocage) ;
- la préparation des dossiers de déclaration d'utilité publique (DUP)
- l'enquête sociale des occupants et le plan de relogement (l'évaluation des acquisitions nécessaires, le programme de démolition et de reconstruction, la typologie de l'offre de logements en locatif et en accession sociale à la propriété...) ;
- l'évaluation des aides financières de la loi du 23 juin 2011 ;
- l'évaluation du coût de chacun de ces postes ;
- l'échéancier de l'opération.

Le croisement des études et des approches est absolument indispensable pour parvenir à des propositions cohérentes et intégrées. Il faut éviter d'aboutir à un catalogue d'études non reliées entre elles.

Observation

Les études doivent être suffisamment complètes pour fiabiliser les postes du bilan prévisionnel de l'opération et éviter les dérapages financiers ultérieurs.

Elles doivent permettre d'identifier et d'engager les procédures réglementaires lourdes indispensables à la phase opérationnelle afin de ne pas rallonger la durée globale de l'opération limitée à 10 ans.

Il est recommandé que les services de l'État sollicitent l'appui de l'architecte paysagiste conseil du ministère du logement sur le projet présenté et ce tout au long de l'avancement des études.

Le démarrage des acquisitions foncières et les relogements peuvent être engagés à ce stade pour enclencher le processus et faciliter la réalisation de l'opération.



À l'issue de cette phase, la collectivité publique, maître de l'ouvrage, doit :

- arrêter le type d'opération à mener : RHI ou RHS ;
- choisir le mode de réalisation de tout ou partie des opérations incluses dans le projet d'ensemble (gestion en régie, mandat ou concession d'aménagement) ;
- avoir préparé les cahiers des charges nécessaires pour la passation des marchés ou pour une concession ;
- avoir mis en place les procédures d'aménagement foncier (lotissement, ZAC, permis groupé valant division).

Les mesures de police de l'insalubrité ou, le cas échéant, du péril doivent être instruites et arrêtées à ce stade de façon d'une part à protéger les occupants locataires, et d'autre part, à lancer dans les meilleurs délais les éventuelles procédures d'expropriation.

La mise au point du projet comporte les étapes suivantes :

- le projet de découpage foncier éventuel, nécessaire à la construction de logements ou à l'amélioration de constructions existantes après régularisation ;
- la préparation technique et administrative des dossiers prévus pour les opérations ou pour les travaux soumis à diverses procédures en application du Code de l'environnement (étude - évaluation de l'impact, enquête publique, déclaration de projet, déclaration ou autorisation en application de la loi sur l'eau) ;
- la préparation des procédures d'aménagement foncier envisagées (ZAC, lotissement...) ;
- le projet de création ou renforcement des réseaux et équipements divers, avec une évaluation des coûts ;
- l'évaluation du coût des différents travaux - démolitions, préparation des assiettes foncières - reconstructions et renforcements divers, y compris en allant jusqu'au stade du projet, ce qui permettra de préparer des bilans plus proches de la réalité opérationnelle et d'éviter certains dérapages financiers, notamment sur les postes « construction et démolition » ;
- le programme de logements (sauf dans le cas où tous les relogements seront réalisés hors site et aucun sur le site de l'opération) ;
- la nature et la configuration des éventuels travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels à effectuer ; l'évaluation de leur coût et la préparation du dossier de demande de subvention sur le « Fond Barnier » ;
- la préparation et l'établissement du bilan prévisionnel et final de réalisation de l'opération ;
- l'établissement du projet de convention de programme.



6.3 Convention de programme entre le maître d'ouvrage et l'État

La convention de programme est préparée au vu du résultat des études pré-opérationnelles et fait l'objet d'un projet de convention validé par le comité de pilotage et présenté au CT-RHI. Après validation, elle est signée par l'État, la collectivité maître d'ouvrage et l'opérateur. D'autres partenaires financiers peuvent y être associés.

Elle encadre la phase de réalisation de l'opération.

Observation

Les opérations intéressant de vastes périmètres doivent être découpées en tranches fonctionnelles de taille moyenne (300 à 400 logements au plus), ceci afin d'éviter que les retards dans les délais de réalisation de l'opération ne rendent caduques les plans d'urbanisme, l'évaluation des coûts, les projets de relogement etc.

La convention précise :

- les objectifs de l'opération ou de la phase engagée ;
- le périmètre de l'opération ou de la tranche fonctionnelle ;
- sa durée d'exécution qui doit être limitée à 5 ans ;
- l'échéancier financier de réalisation ;
- les engagements formels souscrits pour réaliser les travaux d'aménagement, de construction de logements, de relogement, selon les objectifs et les calendriers validés par le comité technique départemental de RHI ;
- les modalités de l'accompagnement social ;
- les différents indicateurs nécessaires permettant d'assurer un suivi efficace du processus opérationnel et son évaluation ;
- un tableau de bord et les dispositifs d'alerte indispensables ;
- le « qui fait quoi », selon les différentes actions entre les services de la collectivité locale, le ou les opérateurs, les services sociaux, d'autres prestataires et la personne chargée de la coordination du projet ;
- une évaluation de la réalisation de l'opération,
- le rôle et les missions du médiateur-coordonnateur de l'opération, le cas échéant.



Observation

La convention de programme ne doit pas être confondue avec le cahier des charges d'une concession d'aménagement si la réalisation de l'opération est conduite par un concessionnaire : elle s'y superpose car les objets et les signataires en sont différents.

6.4 Phase opérationnelle : réalisation de l'opération

La phase opérationnelle comprend les acquisitions foncières, les démolitions, le relogement, les travaux de viabilisation secondaire et tertiaire, de division foncière, les équipements, ainsi que les cessions foncières, notamment aux bailleurs sociaux et aux accédants à la propriété. Elle comprend aussi la réalisation du programme de logements prévu.

Observation

La prise en compte des risques naturels fait nécessairement partie du programme d'aménagement du quartier faisant l'objet de l'opération. En particulier, il est important d'identifier les zones où le confortement de constructions existantes et la reconstruction ne sont pas souhaitables, et les zones où la reconstruction ou le confortement sont possibles à condition que des travaux de protection ou de prévention soient effectués.

Ces travaux doivent alors être prévus dans le projet et chiffrés ; ils sont éligibles au financement du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit aussi « Fonds Barnier ».

6.5 Instruction des dossiers de RHI

L'instruction des dossiers de RHI et l'attribution des crédits sont déconcentrées dans l'ensemble des DOM et confiées au Comité Technique Départemental de résorption de l'habitat indigne (CT RHI).

6-5-1 Missions du comité technique départemental de résorption de l'habitat indigne (CT RHI)

Le CT RHI a pour fonction d'instruire les demandes de subvention présentées par les collectivités locales, communes ou groupements de communes ayant compétence en matière d'habitat, tant pour les opérations de RHI, que pour les opérations de RHS et les OGRAL (Cf.



Fiche n° 15 : crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre / RHS et OGRAL).

Ce CT RHI, présidé par le préfet ou son représentant, est composé des services déconcentrés de l'État compétents, de l'Agence régionale de santé (ARS) ainsi que toute personne qualifiée que le préfet jugera utile d'associer.

Son secrétariat est assuré par la DEAL. Celle-ci procède à la pré-instruction des dossiers soumis à l'avis du comité technique.

Sur la base d'une programmation pluriannuelle, le CT RHI examine les projets d'opération soumis à son attention et décide du montant de subvention propre à chaque opération, tant pour la phase pré-opérationnelle que pour l'opération elle-même. Le préfet transmet chaque année au ministère des outre-mer, les comptes rendus des CT-RHI faisant un point sur les opérations en projet et celles en cours de réalisation.

Il peut demander à la collectivité maître d'ouvrage de mener des études complémentaires.

À la suite du compte-rendu du CT-RHI le préfet arrête le montant de subvention octroyé à l'opération.

Les modalités de mise en œuvre de l'opération doivent respecter les dispositions du décret n°99-1060 du 16 décembre 1999 précité. En particulier :

- l'article 11 prévoit que l'opération objet de la subvention doit démarrer dans un délai de 2 ans à compter de la notification de la subvention. L'autorité à l'origine de la subvention peut exceptionnellement proroger la validité de sa décision pour une période qui ne peut excéder un an ;
- l'article 12 prévoit que l'opération objet de la subvention doit être achevée dans un délai de 4 ans à compter de la date de déclaration du début d'exécution. L'autorité à l'origine de la subvention peut, par décision motivée, prolonger le délai d'exécution pour une durée qui ne peut excéder quatre ans.

Il conviendra que l'autorité à l'origine de la subvention assure la cohérence de ces délais avec la durée de réalisation d'une opération de RHI ou de RHS (10 ans au total).

En particulier, il est conseillé que le préfet, ou le service de l'État mandaté par lui, provoque une réunion du comité de pilotage s'il n'a pas été réuni conformément aux dispositions de la convention et que des retards ou des difficultés particulières apparaissent. De même, le CT RHI a la possibilité de se saisir des opérations démarrées depuis plus de 5 ans et dont le rythme d'avancement apparaît insuffisant.

Ce suivi devra être privilégié avant toute décision visant à prolonger le délai de commencement ou d'exécution de l'opération.



6-5-2 Composition du dossier de demande de subvention

Voir le tableau n°1: Composition du dossier de demande de subvention à la page 57.

7. Éléments du bilan des opérations de RHI

Un exemple de bilan d'opérations joint à la demande de subvention, actualisé pour tenir compte des évolutions introduites par la loi du 23 juin 2011 et ses textes d'application est disponible sur le site du ministère des outre-mer (<http://www.outre-mer.gouv.fr/?lutte-contre-l-habitat-indigne-dans-les-outre-mer.html>)

8. Droit des occupants

8.1 Principes

La RHI est par définition une opération de traitement de l'insalubrité, fondée sur une évaluation de l'insalubrité et sur des arrêtés d'insalubrité ou de péril. Elle peut être précédée d'une expropriation des terrains en «loi Vivien », et celle-ci crée une obligation de relogement de tous les occupants. Ces procédures entraînent des obligations de démolition ou de travaux de réparation. Le droit des occupants est d'abord lié à ces situations d'insalubrité et le relogement des occupants, propriétaires réguliers, personnes à l'origine de l'édification des constructions, autres occupants, constitue une obligation dans toutes les opérations de RHI. Lorsque les occupants, à titre onéreux ou non, de locaux édifiés par un tiers doivent être relogés du fait de la démolition pour insalubrité ou péril desdits locaux, leur relogement incombe d'abord au propriétaire ou à la personne qui a mis ces locaux à leur disposition, en application soit du CCH (logements réguliers au plan foncier) soit de la loi du 23 juin 2011.

Par ailleurs, l'opération de RHI doit être considérée comme une opération d'aménagement ou d'équipements publics, au sens de la loi du 23 juin 2011. Aussi lorsque la démolition de locaux édifiés sans droit ni titre est nécessaire à la réalisation de l'opération, pour des raisons d'aménagement, indépendantes de l'insalubrité ou du péril des constructions considérées, tous les occupants concernés doivent être relogés ou hébergés en urgence. Il en est de même en cas de démolition de locaux à usage professionnel.

8.2 Situations concernées

8.2-1 Constructions édifiés sans droit ni titre à démolir pour des raisons d'insalubrité ou de péril suite à l'arrêté pris

Le relogement des occupants est à la charge du bailleur ou de la personne qui a mis les locaux à disposition aux fins d'habitation, en application des art 9, 10 et 11 de la loi du 23



juin 2011. En cas de défaillance du débiteur de l'obligation, le relogement est effectué par la personne publique compétente, en l'espèce, par celle qui est à l'origine de l'opération ou par son concessionnaire. Le débiteur est redevable à cette personne d'une indemnité représentative de cette obligation (6 mois de loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage, en application de la loi du 23 juin 2011). Le fait que le terrain d'assiette des constructions à démolir soit exproprié est sans incidence sur l'obligation de relogement qui pèse sur le bailleur (ou la personne qui a mis à disposition les locaux).

Pour les occupants à l'origine des constructions informelles, le relogement est assuré par la personne publique à l'origine de l'opération ou par son concessionnaire, qu'il y ait eu expropriation ou non

(CF : Fiche 12 : Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011).

8-2-2 Constructions à usage d'habitation, édifiés sans droit ni titre, à démolir pour des raisons d'aménagement et de risques naturels, incluses dans le périmètre de l'opération de RHI (loi du 23 juin 2011 : art. 1-I, 2 et 3)

Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes à l'origine de l'édification des locaux concernés est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire.

L'offre de relogement peut être faite sous la forme d'une proposition d'accession sociale à la propriété, correspondant aux capacités financières des occupants.

Dans le cas où les locaux concernés sont mis à bail, le bailleur est tenu de reloger les occupants de bonne foi. En cas de défaillance, le relogement ou l'hébergement d'urgence est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire. Le bailleur lui verse alors une participation équivalente à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût mensuel de l'hébergement. L'offre de relogement peut être faite sous la forme d'une proposition d'accession sociale à la propriété, correspondant aux capacités financières des occupants.

Le fait que le terrain d'assiette des constructions à démolir soit exproprié est sans incidence sur l'obligation de relogement qui pèse sur le bailleur.

8-2-3 Démolition de locaux affectés à l'exploitation de locaux à usage professionnel, édifiés sans droit ni titre, nécessitée par l'opération de RHI que celle-ci ait nécessité une expropriation, ou non (loi du 23 juin 2011 : art. 1-II, 2 et 3)

Le relogement des exploitants évincés est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire.

L'offre de relogement faite à l'exploitant évincé est satisfaite par une proposition d'attribution d'un local compris :

- soit dans l'opération projetée, lorsque l'activité professionnelle est compatible avec le Plan local d'urbanisme (PLU), ou le document en tenant lieu ;
- soit en dehors de l'opération dans tous les autres cas.



Observation

Il sera opportun d'identifier les occupants au moment des enquêtes d'insalubrité de la phase pré-opérationnelle ou de la DUP, de façon à éviter l'arrivée inopinée de candidats au relogement extérieurs au site.

9. RHI bloquées

Pour accélérer l'achèvement des opérations en cours, l'instruction du 31 mars 2014 demande au CT RHI de réexaminer toutes les opérations démarrées depuis plus de 10 ans et non terminées ainsi que toutes les opérations commencées depuis plus de cinq ans et dont le rythme d'avancement paraît insuffisant.

Cette démarche répond notamment à des enjeux financiers (il s'agit de sauvegarder les montants LBU engagés en assurant une consommation régulière des crédits), et à des enjeux opérationnels (mettre en place une dynamique pour accélérer l'achèvement des opérations en cours / responsabiliser les maîtres d'ouvrage chargés du suivi et de la coordination nécessaire à l'avancement des projets notamment à travers le comité de pilotage propre à chaque opération).

Illustration en Guadeloupe

Cette nouvelle approche demandée aux CT RHI s'est concrétisée à la Guadeloupe par la mise en place d'un comité de pilotage pour toutes les opérations en perte de dynamisme ou bloquées et par la définition d'axes d'action nouveaux :

- analyse des points de blocage ;
- redéfinition des projets opérationnels voir réduction des périmètres ;
- mise en place de déclarations d'utilité publique (DUP) pour la maîtrise du foncier ;
- relance de la concertation ;
- mise en place de planning opérationnel (planning des tâches pour la relance des opérations) avec un suivi en comité technique.

Cette démarche a permis le redémarrage de certaines opérations et leur achèvement à hauteur des financements en place (avec un bilan opérationnel).

D'autres opérations ont été clôturées administrativement et financièrement faute de solution opérationnelle (absence de portage politique, non adhésion de la population etc.). Dans ces cas, l'autorisation d'engagement est annulée en l'état et un bilan opérationnel est établi par le service instructeur avec restitution des causes du blocage et des attendus préalables à une demande de reprise.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Tableau 1 : Composition du dossier de demande de subvention en RHI

Phase pré-opérationnelle	Rapport de présentation du projet d'opération, situé dans son contexte urbain et social
	Plan de situation et autres éléments graphiques (dont un dossier photos)
	Mention de l'existence d'un PCLHI ou PILHI, à l'étude ou existant
	Tous éléments techniques et sociaux permettant d'appréhender la situation notamment type d'occupation majoritaire, situations foncières de la zone considérée (propriétés informelles ou régulières, terrains appartenant à une collectivité publique sur son domaine public ou privé)
	Certificat d'insalubrité délivré par l'ARS (ou le SCHS)
	Tous éléments utiles en matière de péril et sécurité publique fournis par la commune
	Périmètre de l'opération ou proposition de phasage opérationnel
	Évaluation des coûts d'étude et de phase pré-opérationnelle (postes d'études, y compris pour les enquêtes d'insalubrité ou de sécurité, foncier, relogement inclus en première évaluation, premières acquisitions foncières)
	Délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI sollicitant l'aide de l'État pour engager l'opération
Phase opérationnelle : réalisation de l'opération	Résultats des études et formalisation du projet
	Tous autres éléments entrant dans l'opération de RHI ou de RHS du projet (urbains, économiques, sociaux)
	Périmètre de l'opération ou proposition de phasage opérationnel ; Présentation de la tranche opérationnelle (pour les opérations comportant plusieurs phases)
	Projet d'aménagement faisant apparaître les options foncières et immobilières, les terrains acquis ou à acquérir, les bâtiments à démolir, à réhabiliter ou améliorer, les réseaux et équipements publics prévus, à créer ou à renforcer, les zones inconstructibles exposées aux risques naturels, les acquisitions foncières éventuellement nécessaires au relogement des occupants lorsqu'il est impossible ou insuffisant sur place, le programme de construction par type de logements, le projet de découpage foncier et les cessions foncières envisagées

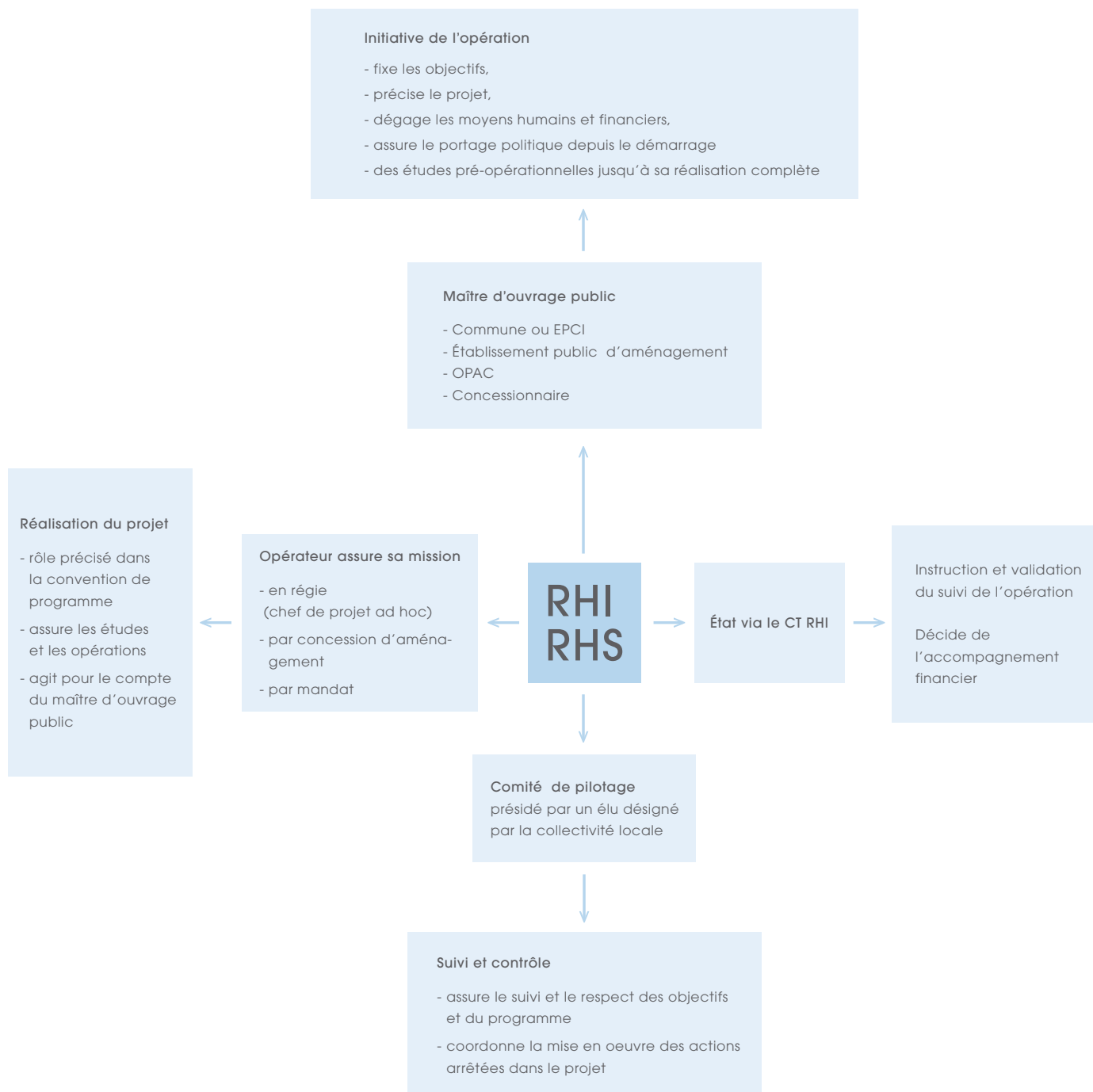


Phase opérationnelle : réalisation de l'opération	Éléments sociaux : le plan de relogement, le relogement définitif, l'hébergement ou le relogement provisoire ; l'évaluation des aides financières aux personnes éligibles au bénéfice de la loi du 23 juin 2011, le coût de l'accompagnement social nécessaire
	Arrêtés d'insalubrité pris (ou dont la procédure est formellement engagée) ou de péril (arrêtés du CSP ou du CCH ou en application de la loi du 23 juin 2011)
	Éléments nécessaires à l'engagement opérationnel : dossier de DUP en cas d'assiettes foncières à acquérir (mais les acquisitions ont pu démarrer dans la phase pré-opérationnelle), dossier relatif à la loi sur l'eau, études ou notices d'impact, évaluations du service des Domaines
	Évaluation financière de chaque poste du projet d'aménagement : coût des travaux évalué au stade du projet avant appel d'offre
	État des actions déjà engagées dans la phase pré-opérationnelle : relogements, hébergements, acquisitions foncières, aides financières versées aux bénéficiaires de la loi du 23 juin 2011, à réintégrer au bilan
	Mode de réalisation proposé (régie, mandat ou concession)
	Identification de la mission de coordination/médiation et évaluation de son coût
	Projet de convention de programme
	Bilan de la concertation lorsque celle-ci est obligatoire ; compte rendu des réunions, information et contacts avec la population
	Projet de bilan en la forme
Délibération de la commune ou de l'EPCI compétent	

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Processus des opérations de lutte contre l'habitat indigne (RHI-RHS)





► Questions-réponses sur les RHI en habitat informel

■ Dans quelle mesure, les RHI sont-elles des opérations d'aménagement ?

Les opérations de RHI et de RHS sont des opérations relevant des compétences « logement » et non des compétences « aménagement » des collectivités publiques. Pour cette raison, l'État demeure compétent en la matière (la résorption de l'insalubrité relève de sa compétence en matière de logement, non décentralisée). Pour cette même raison, les opérations de RHI et de RHS sont engagées par les collectivités compétentes en matière d'habitat. S'agissant de résorber l'habitat indigne de façon définitive, ces actions ou opérations de RHI ou de RHS doivent être engagées sur le fondement de mesures de police - relevant de l'insalubrité ou du péril - fondement indispensable et non facultatif en ce qu'elles conditionnent l'ensemble des dispositions financières et sociales afférentes qui ne relèvent pas de l'aménagement de droit commun (lequel est, de plus, décentralisé). Enfin, RHI et RHS n'ont jamais fait l'objet de dispositions législatives, sauf par le biais de l'expropriation en loi Vivien, et ne sont, sur le plan technique, que des processus de financement engagés par l'État. Sur le plan réglementaire, les dispositions financières utiles à la résorption de l'habitat insalubre figurent au CCH et non au CU.

Ceci étant, cela ne signifie pas que les opérations de RHI - comme de RHS - dès lors qu'elles ont une certaine ampleur, hors de traitements ponctuels, ne fonctionnent pas comme des opérations d'aménagement au sens général des termes de l'art L300-1 du CU qui précise le champ de l'aménagement : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. ». Ceci permet, par exemple, aux collectivités publiques de confier la conduite des opérations de RHI, comme de RHS qui n'en sont qu'une variante, à un concessionnaire.

Enfin, il est clair, dans l'esprit de la loi du 23 juin 2011, que les opérations de RHI doivent être entendues comme des opérations d'aménagement, au sens de l'art 1 de la loi, pour ouvrir droit au bénéfice de l'aide financière aux personnes remplissant les conditions posées par la loi.

■ Est-il possible dans le bilan financier de la phase pré-opérationnelle de prendre en compte des dépenses relatives au diagnostic technique d'un bâtiment public existant à maintenir ? Cette dépense peut-elle être prise en compte dans l'étude, au titre du poste A1 du bilan financier : études techniques et sanitaires qui traite de bâtiment d'habitation et de locaux à usage professionnel ?

Non, un bâtiment public ou assurant une mission de service public, relevant d'une activité institutionnelle, ne peut pas faire l'objet d'un diagnostic financé par l'État et ne peut s'entendre d'un bâtiment à usage professionnel au sens de l'instruction.



Sont visés, dans le cadre d'une opération de LHI, les locaux qui font partie intégrante d'un quartier à assainir ou à réaménager entièrement, pour des raisons de salubrité et qui sont a priori occupés ou exploités par des personnes privées.

Par ailleurs, il serait curieux qu'un bâtiment public soit installé sur un terrain sans droit ni titre.

- **Phase opérationnelle : un aménageur qui dispose d'une concession d'aménagement sur un périmètre peut-il déposer le dossier de demande de subvention RHI ou RHS ? L'arrêté de subvention est-il obligatoirement au nom de la commune ?**

Rien ne s'oppose à ce que le concessionnaire dépose le dossier de subvention et bénéficie des subventions publiques pour la phase opérationnelle (le concessionnaire n'intervient que lorsque le projet, le programme, le choix de l'opérateur et le mode de réalisation sont définis). Le concessionnaire n'est pas encore désigné dans la phase pré-opérationnelle.

- **Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) - accompagnement social - dans le cadre des RHI ou RHS**

L'instruction du 31 mars 2014 invite à prévoir l'accompagnement social le plus en amont possible mais ne précise pas les conditions réglementaires et financières de son inscription. Seul est évoqué l'avance sur bilan. Quelles règles sont applicables à la MOUS dans le cadre de l'opération de RHI, compte tenu de la nécessité de la lancer le plus à l'amont possible ? Le diagnostic social doit-il être effectué par la MOUS? Les MOUS peuvent-elles être prolongées avec un financement de l'État, dans quelles proportions et jusqu'à quand?

La MOUS n'est pas une disposition réglementaire mais un dispositif d'ingénierie sociale dont l'objectif est d'aider les personnes confrontées à diverses difficultés liées à leur logement - relogement, réhabilitation lourde, notamment - généralement hors d'un dispositif d'aménagement. Pour cette raison, sa durée et son montant financier sont normalement limités et la MOUS se termine lorsque l'objectif fixé est atteint (relogement, accompagnement social lors de l'accès à un nouveau logement ou à la réalisation de travaux...). Aucun texte particulier n'est applicable aux situations d'outre-mer.

Dans le cadre d'une opération de RHI, la prise en compte des aspects sociaux des ménages par définition confrontés à des situations plus ou moins graves d'insalubrité - est un élément essentiel du projet puisque ce sont ces situations qui justifient l'opération. C'est pourquoi l'ensemble des interventions sociales nécessaires est pris en compte sur le plan financier dans l'opération, pour son coût réel : accompagnement social pour toutes les phases de relogement, appui aux travaux de réhabilitation ou à l'accession dans un nouveau logement, suivi social lors de l'accès au logement, suivi personnalisé de familles confrontées à des difficultés particulières... sans qu'aucun cadrage financier pré-établi ne s'impose. La collectivité ou l'aménageur doit justifier les besoins sociaux à traiter, le montant financier nécessaire, le



temps de l'intervention sociale et les qualifications professionnelles dédiées. Il n'est aucun besoin particulier d'enfermer ces diverses interventions sociales dans une MOUS et ses règles éventuelles, ou de les qualifier comme telle, même si la mission relève bien de l'ingénierie sociale.... ce que, au demeurant, l'instruction ne mentionne pas.

En revanche, la prolongation dans le temps d'une MOUS, ou de toute mission d'ingénierie sociale liée à une opération de RHI «en panne» où aucune opération ne sort depuis des années, n'est pas justifiée puisque son objectif lié à un projet logement des personnes n'existe plus. Il faut alors que la collectivité reprenne le projet de RHI, découpe des phases opérationnelles qui définissent avec les ménages concernés les projets de logement de chacun, l'ingénierie sociale est alors justifiée par la mise en œuvre de ces projets. La MOUS n'est pas une mission permanente d'assistance sociale.

■ **Bilan financier d'une opération : avance financière sur la phase opérationnelle.**

Dans l'annexe II Ter : les éléments du bilan, il est précisé que des avances sont possibles sur la phase pré-opérationnelle pour les cas précisés aux postes A2 à A6. Dans le total des dépenses (page 52 de l'instruction il est indiqué « Les sommes des postes A1 à A6 à l'exclusion des dépenses objet d'une avance financière sur la phase opérationnelle». Est-ce à dire qu'elles ne sont pas financées ?

Il y a une erreur rédactionnelle à la page 52 de l'instruction, il faut lire « Les sommes des postes A1 à A6 y compris les dépenses objet d'une avance financière sur la phase opérationnelle ».

Ces dépenses répondent à la nécessité d'engager aussi vite que possible les actions correspondantes (c'est particulièrement évident pour le relogement) et d'avancer au maximum vers l'opérationnel.

Elles sont réintégrées pour leur montant exact au bilan de la phase de réalisation.

■ **Articulation des interventions de l'ANRU et du MOM dans les RHI**

Le traitement du recyclage de l'habitat dégradé et informel dans les quartiers faisant l'objet d'un protocole de préfiguration NPNRU n'émerge pas sur le budget du MOM. Est-ce bien cela ?

Oui, dès lors qu'il s'agit d'opérations nouvelles mises en œuvre dans le cadre du NPNRU.

En secteur prioritaire d'intervention du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU), les opérations nouvelles localisées sur ces périmètres seront financées par l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).



■ Fiche 5 : Opération de résorption de l'habitat spontané (RHS)

1. Textes

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et notamment :

Annexe III : les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)

Voir également :

Annexe II : les opérations de résorption de l'habitat insalubre

Annexe II - Bis : les financements des opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre

Annexe II - Ter : les éléments du bilan des opérations de RHI et résorption de l'habitat spontané

2. Définition et objet

Une opération de résorption de l'habitat spontanée est une opération publique sous maîtrise d'ouvrage locale, soutenue financièrement par l'État. Comme les opérations de RHI, elle suppose la maîtrise foncière des terrains d'assiette des constructions par la collectivité publique ou son aménageur. C'est une opération d'aménagement au sens de la loi du 23 juin 2011.

L'opération de RHS est destinée à restructurer un quartier ou secteur d'habitat informel où les constructions peuvent être majoritairement conservées. Elle comporte tous les travaux de VRD nécessaires à la desserte du quartier, un programme de travaux de traitement de l'habitat insalubre pour les constructions à conserver ainsi que, le cas échéant, de production de nouveaux logements. Elle opère la régularisation foncière des occupants (habitat et professionnels) par cession des charges foncières. Elle a également pour objet de réinsérer ce secteur dans le tissu urbain par l'offre de services, l'organisation d'espaces publics. L'opération est réalisée dans le respect des règles d'urbanisme et le cas échéant en prenant en considération les risques naturels.

Les actions à engager porteront principalement sur le programme d'équipements publics, les services marchands et non marchands, les dessertes, la division foncière, la cession de charges foncières afférentes selon les catégories d'acquéreurs et d'usage des terrains, les aides à l'appropriation foncière par les occupants de longue date, les travaux et aides à l'amélioration de l'habitat, la construction de logements sociaux, locatifs ou en accession, la démolition des locaux à usage d'habitation, repérés comme insalubres ou dangereux, et le relogement des occupants.



Des actions relevant de la « politique de la ville » seront conduites en parallèle, notamment tout ce qui peut relever de l’insertion par l’économique au profit de la population du quartier.

Ces opérations sont menées selon les mêmes processus que les opérations de RHI en secteur d’habitat informel et répondent aux mêmes exigences opérationnelles et aux mêmes conditions générales. Le bilan est construit selon la même structure que celui d’une RHI ; la subvention de l’État est accordée au déficit hors taxe de l’opération, mais à un taux minoré, du fait de charges foncières moins élevées et de cessions foncières plus avantageuses.

(Cf. Fiche n°15 : Crédits de la Ligne Budgétaire Unique (LBU) affectés à la lutte contre l’habitat insalubre)

3. Cas d’application

L’opération de RHS est conduite dans les quartiers ou secteurs d’habitat informel où 60 % environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, et 40 % au plus des constructions relèvent de la démolition, soit en raison de l’insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels.

Observations

- En préalable à tout engagement d’opération RHS, un diagnostic de l’état du quartier doit être réalisé. Il comporte notamment une évaluation globale de l’insalubrité et de l’état des réseaux. Cette évaluation est complétée et affinée lors de la phase pré-opérationnelle (Cf. Fiche n°3 : Diagnostic préalable en vue d’une opération RHI ou RHS).
- L’ensemble des préconisations relatives aux opérations de RHI dans les quartiers d’habitat informel et insalubre : la définition du programme, son phasage, ses dimensions sociale et urbaine, l’importance de la concertation permanente avec les habitants, la maîtrise publique des terrains d’assiette éventuellement par appropriation (DUP en loi Vivien (CECUP : L. 511-1), acquisitions amiables sous DUP, expropriation) doivent également faire l’objet d’une attention particulière. La mise en œuvre de l’opération dans un cadre contractuel rigoureux, l’identification d’une fonction de coordination du projet et le rôle du comité de pilotage doivent faciliter la conduite des opérations et leur réalisation dans des délais acceptables.

Comme en RHI, des démolitions peuvent s’avérer nécessaires pour des raisons d’aménagement ainsi que lorsque des constructions sont situées dans des zones de risques naturels menaçant gravement des vies humaines et où des travaux de protection ou de prévention seraient insuffisants pour réduire le danger.



NE SONT DÉVELOPPÉES DANS CETTE FICHE QUE LES SPÉCIFICITÉS DE LA RHS.

4. Financement de la RHS

Le financement de la RHS est assuré sous forme de subvention de l'État sur la ligne budgétaire unique (LBU) (Cf. Fiche n°15 : crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat indigne).

L'aide de l'État peut représenter :

- pour la phase pré-opérationnelle jusqu'à 80% du déficit hors taxe de l'opération ;
- pour la phase opérationnelle de l'opération jusqu'à 40 % à 60 % du déficit HT de l'opération, constitué par la différence entre les dépenses et les recettes évaluées à l'issue de la phase pré-opérationnelle.

Le CT RHI arrête le taux applicable selon la taille, les capacités contributives de la commune, la nature et la complexité du projet.

Le FRAFU peut être appelé pour faciliter le financement des réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier (hors bilan RHS).

Les travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels éligibles aux subventions du « Fonds Barnier » doivent être sortis du bilan (hors bilan RHS).

Des financements complémentaires peuvent être apportés par le FARU (Cf. Fiche n°21 : Fonds d'aide pour le relogement d'urgence).

Le solde de l'opération est financé par le maître d'ouvrage (la collectivité territoriale ou son concessionnaire).

Observation

Dans une RHS, les actions de régularisation foncière et d'amélioration de l'habitat existant sont majoritaires par rapport aux démolitions et aux nécessités du relogement. Les contraintes du réaménagement de la zone et l'état de certaines constructions peuvent cependant nécessiter des actions de relogement sur le site ou en dehors, ainsi que des relogements provisoires (logements tiroirs, habitat modulaire, locations temporaires....)



5. Organisation de l'opération de RHS

Voir la Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel.

6. Déroulé de l'opération de RHS

Voir la Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel.

7. Éléments du bilan des opérations de RHI et de RHS

Voir la Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel.

8. Droit des occupants

Voir la Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel.

Pour les aides financières aux personnes dont les locaux sont à démolir (Cf. Fiche n°7 : RHI-RHS et Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics).

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Tableau 2 : Étapes de l'opération RHI ou RHS

RHI	Démarches	Subvention État	Autres financements	Durée
Préalable indispensable	Diagnostic	Financement possible des études complémentaires dans les conditions de droit commun si les données connues et rassemblées par les collectivités sont insuffisantes	Collectivités locales ANRU (en périmètre NPNRU)	
Phase pré-opérationnelle	Définition du projet d'aménagement urbain sur un périmètre opérationnel ainsi que d'un plan de relogement par ménage concerné Préparation du certificat d'insalubrité simplifié et de la convention de programme.	Taux : jusqu'à 80 %	Collectivités locales ANRU (en périmètre NPNRU)	10 ans maximum à compter de la phase pré-opérationnelle.
Phase opérationnelle : réalisation de l'opération	Exécution des travaux et accompagnement des familles dans leur projet de relogement.	RHI Taux : jusqu'à 80 à 100 % du déficit HT de l'opération RHS Taux : jusqu'à 40 à 60 % du déficit HT de l'opération Le CT RHI arrête le taux applicable selon la taille de la commune la nature et la complexité du projet.	Collectivités locales FARU FRAFU pour les réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier la LHI ANRU (en périmètre NPNRU)	La phase opérationnelle, encadrée par la convention de programme, doit être limitée à 5 ans.



► Questions-réponses sur les RHS

■ Dans quelle mesure les RHS sont-elles des opérations d'aménagement ?

Cf : Questions/ Réponses sur les RHI en habitat informel

■ L'édiction d'un périmètre de l'article 9 est-elle indispensable en RHI ou RHS ou en RHI (concernant un quartier informel ou la confortation des constructions et la reconstruction est possible) ?

Non, une opération de RHI ou RHS peut être fondée sur des arrêtés ponctuels de l'article 10 ou de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011. Ces mesures peuvent suffire pour traiter des périmètres relativement restreints lorsqu'il n'y a pas d'enjeu foncier et peu de situations lourdes notamment avec relogements.

Par exemple, certains cas présentent peu d'enjeux :

- ni problèmes fonciers, ni insalubrité, ni péril grave : terrains communaux (ou propriété de l'aménageur) et absence de bailleurs. L'essentiel de l'insalubrité tient à l'absence ou à l'insuffisance des réseaux et à l'état de salubrité insuffisant de la majorité des constructions ;
- pas de problème foncier et peu de travaux lourds à faire réaliser par des occupants (non bailleurs), a priori disposés à faire les travaux d'amélioration nécessaires dans le cadre du projet d'aménagement, peu ou pas de relogements à prévoir ;

D'autres cas de figure présentent des enjeux d'insalubrité, ou de péril, limités et identifiés :

- terrains communaux (ou propriété de l'aménageur) où les bailleurs ont été identifiés et où l'état des locaux justifie une mesure de police ponctuelle : l'utilisation de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011 ;
- situations ponctuelles de péril (occupants et bailleurs) où l'utilisation de l'article 11 peut suffire.

Dès que la situation devient complexe et que plusieurs relogements doivent être réalisés, il est plus adapté de prendre un périmètre au titre de l'article 9 qui permettra de clarifier le droit des occupants.



■ **Le pourcentage de 40 % au plus de construction à démolir et 60 % à conserver peut-il s'appliquer aux opérations de RHI dans les quartiers d'habitat « régulier » ?**

Non, une opération de RHS ne peut pas être engagée sur un quartier d'habitat régulier, par définition même, puisqu'elle consiste à équiper et aménager un quartier privé des VRD essentiels et à régulariser les occupations foncières tout en améliorant les conditions d'habitat et de vie urbaine, toutes questions qui ne se posent pas dans les quartiers réguliers. Pour traiter une insalubrité lourde ou un péril grave de l'habitat en quartier «régulier», on doit préalablement instruire les arrêtés d'insalubrité ou de péril en application du CSP et du CCH afin d'interdire à l'habitation ou ordonner la démolition et exproprier les propriétaires (qui le sont de la construction et de l'assiette foncière). `On ne peut exproprier de telles constructions que pour des motifs d'insalubrité ou de péril de type «irréremédiable» (en loi Vivien / CECUP : L. 511-1) après les procédures adéquates, ou, en cas d'insalubrité remédiable en expropriation de droit commun, justifiée par un projet d'aménagement d'ensemble d'un quartier «régulier». Ce respect des droits de propriété fait que les pourcentages de 40 % /60 % ne peuvent pas s'appliquer aux opérations de RHI dans les quartiers d'habitat « régulier ».

■ **Une RHS peut-elle être engagée sur un quartier d'habitat régulier ?**

Non, car par définition la RHI a pour objet le « traitement de l'habitat spontané » qui n'existe pas.

Si dans un quartier d'habitat régulier on trouve des poches d'habitat informel, à démolir, à priori, on peut les traiter par des RHI ponctuelles après selon le cas, un arrêté périmètre insalubre (CSP : L. 1331-25) ou les traiter en immeubles insalubres (CSP : L. 1331-26) lorsque le propriétaire du terrain a laissé faire ou a «loué» son terrain à autrui qui a construit (et qui paye souvent un loyer).

■ **Quelle action mener si les constructions édifiées sans droit ni titre sur des terrains propriétés de tiers sont en bon état, ne relèvent ni du péril ni de l'insalubrité, où les seuls dysfonctionnements concernent les réseaux et, notamment l'assainissement ?**

Est-il légitime, dans un tel cas, d'engager une opération de RHS, alors que la seule intervention publique va consister à installer ou améliorer les réseaux et que les ménages occupant les lieux peuvent être appelés à contribuer à la régularisation foncière et à la contribution financière à l'amélioration des VRD ?

La même question se pose si ce quartier accueille des résidents secondaires (en zone littorale, par exemple). Dans de telles situations, il serait légitime qu'une opération d'aménagement « classique » soit engagée par la collectivité compétente, prévoyant la régularisation foncière des occupations, par cession de charges foncières incluant tout ou partie du coût des VRD, éventuellement subventionnable avec le FRAFU.



■ Fiche 6 : Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)

1. Textes

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Annexe V : les opérations groupées d'amélioration légères de l'habitat.

Annexe VI : instruction des dossiers relatifs aux opérations de RHI, de RHS et OGRAL.

2. Objet

L'opération groupée d'amélioration légère de l'habitat est destinée à assurer aux occupants de locaux d'habitation construits sans droit ni titre, et à l'origine de leur édification, des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité et un équipement de base (installations électriques, étanchéité de la toiture, sanitaires, voire dispositif rustique d'assainissement individuel). Elle concerne des locaux d'habitation qui ne sont pas visés par une opération de RHI ou RHS immédiate mais nécessitent des travaux justifiés par une situation d'urgence technique et sociale.

L'OGRAL est destinée à prendre en compte la situation d'îlots d'une quinzaine de logements. Les locaux d'habitation doivent pouvoir être conservés et améliorés, ce qui exclut les situations où les locaux sont impropres à l'habitation ou insalubres et dont l'état justifie une démolition ainsi que les constructions édifiées dans les espaces naturels.

Une subvention de l'État au titre de la LBU peut être accordée au maître d'ouvrage de l'opération et aux occupants qui réalisent ou font réaliser les travaux.

Observation

La finalité de l'OGRAL étant la conservation et l'amélioration des locaux d'habitation, cette opération ne comprend aucune démolition susceptible d'ouvrir des droits à l'aide financière de la loi du 23 juin 2011. Au demeurant c'est une action d'amélioration de l'habitat, limitée, ne pouvant constituer une opération d'aménagement.

Les situations de locaux donnés à bail ou mis à disposition à titre gratuit sont exclues du mécanisme des OGRAL.



3. Déroulé d'une opération

La durée totale de l'opération est de trois ans au maximum pour un périmètre limité à une quinzaine de logements. Après une phase de repérage et de diagnostic préalable, l'opération se déroule en deux temps :

- une phase pré-opérationnelle,
- une phase opérationnelle.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune ou par l'EPCI compétent en matière d'habitat.

3.1 Repérage et diagnostic préalable

Les situations éligibles à ce programme sont identifiées dans le cadre d'un PCLHI/PILHI, ou dans le cadre du repérage de l'habitat informel et indigne. Le financement de ce repérage préalable ne peut être pris en compte dans le montage même de l'OGRAL.

Il appartient à la collectivité locale, en liaison avec les services de l'État et le cas échéant, d'autres partenaires (CAF, travailleurs sociaux du département, associations ou autres) d'identifier les secteurs où de telles opérations peuvent être conduites.

À titre d'exemples, trois types de situations peuvent être prises en considération :

- le propriétaire foncier est connu et donne son accord au mécanisme (par exemple, une personne publique propriétaire) ;
- la régularisation foncière intervient postérieurement dans une opération future (opération d'aménagement, de RHI ou de RHS future avec une maîtrise foncière envisagée) ;
- la personne qui a construit dispose de droits ou titres sur le terrain (locations de terrains comportant une autorisation de construire donnée par le propriétaire foncier, propriété indivise du terrain dont la succession n'a pas été réglée et absence de revendication des autres indivis....).

Observation

Le dossier d'aide personnelle constitué par un occupant pour améliorer ses conditions minimales de sécurité lui est propre. À son départ, ces constructions n'ont pas vocation à être pérennisées, réoccupées ou transmises à quelque titre que ce soit (sauf régularisation foncière éventuellement engagée par ailleurs). Si le terrain est la propriété d'une personne publique, il peut être opportun que celle-ci délivre une autorisation temporaire d'occupation à cet occupant, ce qui lui permettra de gérer le futur de la construction.



3.2 Phase pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle a pour objectif de définir les conditions de faisabilité de l'opération et d'en établir le programme.

Ainsi, elle doit :

- proposer un périmètre opérationnel pertinent, tenant compte de l'occupation mais aussi, de l'exposition aux risques ou de la présence d'autres intérêts publics majeurs (zones forestières, espaces remarquables à protéger...);
- analyser les situations foncières (propriété des terrains, découpage parcellaire ...);
- identifier les cases et maisons nécessitant des travaux de mise en sécurité, salubrité;
- en cas de présence de personnes âgées, identifier les besoins en équipements légers et adaptés permettant d'améliorer les conditions de maintien à domicile;
- identifier les difficultés particulières à prendre en compte dans les chantiers (accès, accidents de terrain, configuration des lieux...);
- effectuer une analyse sociale permettant de proposer un programme de travaux et en préciser les conditions de faisabilité (composition familiale, capacités financières ou techniques des occupants...);
- proposer un programme financier, portant sur le montant global de travaux, le nombre d'opérations, ainsi que les processus d'intervention (subventions aux personnes, chantiers d'auto-réhabilitation accompagnée et besoins en fourniture de matériaux, intervention éventuelle d'un opérateur en maîtrise d'ouvrage groupée, éventuels chantiers d'insertion, de formation professionnelle, contrats de service civique);
- préciser le profil socio-technique de la MOUS à mettre en place dans la phase opérationnelle;
- repérer les partenaires à associer au projet : CCAS, travailleurs sociaux, CAF, CPAM, caisses de retraite, associations d'aide aux personnes âgées, d'aide à domicile, associations...).

La durée de cette phase est de six mois à un an au maximum.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune ou par l'EPCI compétent en matière d'habitat.

3.3 Phase opérationnelle

Le contenu du programme fait l'objet d'une convention entre la maîtrise d'ouvrage (commune ou l'EPCI) et l'État qui précise :

- les modalités d'intervention (périmètre, objectifs sociaux et financiers, programme de travaux, parts de subvention);
- les partenaires sociaux et financiers;
- les apports financiers et / ou techniques des différents partenaires;



- les objectifs techniques et sociaux ;
- les conditions dans lesquelles la MOUS rend compte de sa mission et de l'avancement de l'opération au comité de pilotage ;
- le mode d'évaluation.

Un comité de pilotage composé de représentants de l'État et du maître de l'ouvrage assure le suivi régulier de l'opération et son évaluation.

4. Régime des travaux

Les travaux d'amélioration sont réalisés par l'occupant constructeur à l'origine de l'édification des locaux. Il peut bénéficier de la subvention de l'État pour la réalisation des travaux ou l'acquisition des matériaux dans le cadre d'un projet d'auto-réhabilitation.

La subvention est accordée sous conditions de ressources. Les plafonds sont ceux applicables à l'aide à l'amélioration de l'habitat (Cf. Fiche n°15 point 3.1).

4.1 Nature des travaux subventionnables

Sont subventionnables tous les travaux nécessaires à :

- l'étanchéité à l'eau et à l'air, l'isolation ;
- la mise à niveau du logement (sols, cloisons, plafonds, garde-corps...) ;
- la mise en sécurité de l'alimentation électrique ;
- la fourniture d'eau ;
- l'installation ou l'amélioration d'un bloc sanitaire de base, petits travaux de plomberie ;
- l'installation d'un dispositif d'évacuation de WC (toilettes sèches, par exemple) ;
- l'installation d'un chauffe-eau solaire, d'un dispositif de chauffage (en zone de montagne à La Réunion).

De petits travaux pourront être financés pour permettre l'adaptation du domicile aux ménages, notamment pour les personnes âgées (pièces à agencer, agrandir, coin cuisine...).

4.2 Acquisition de matériaux

Le dispositif prévoit deux modes d'acquisition des matériaux, propres à favoriser l'auto-réhabilitation accompagnée :

Le premier l'est au bénéfice de la collectivité maître d'ouvrage de l'OGRAL ce qui permet à la collectivité de remettre des matériaux directement aux occupants bénéficiaires de l'opération gratuitement ou non, selon les montages opérationnels engagés avec la MOUS.

Le deuxième consiste à subventionner directement l'occupant maître d'ouvrage des travaux pour l'acquisition de matériaux, ce qui implique une participation financière de sa part.



4.3 Régime juridique des travaux au titre des autorisations d'occupation du droit des sols (AOS)

Normalement, les travaux de confortement, d'amélioration de l'habitat et de sécurité sont hors du champ des AOS.

L'occupant constructeur n'étant pas propriétaire, il ne peut demander ni obtenir un permis de construire, ni déclarer des travaux. Par ailleurs, la localisation de la maison peut être hors zone constructible de la commune. Mieux vaut éviter des extensions de locaux, dans ces cas.

Observations

- La localisation des constructions pouvant bénéficier du mécanisme de l'OGRAL doit être étudiée au regard des différents enjeux : exposition aux risques naturels, activités agricoles ou forestières à préserver, sites naturels remarquables à protéger, protection des captages d'eaux... Les services directement en charge de l'agriculture, de la forêt, des espaces protégés, les autorités des parcs nationaux... doivent donc être consultés en tant que de besoin.
- Ces aides à l'amélioration légère de l'habitat ne sont pas ouvertes aux bailleurs ni aux professionnels, mais strictement réservées aux occupants à l'origine de l'édification des locaux qui constituent leur résidence permanente.
- Aucun droit d'occupation ou de jouissance particulier pour les occupants, et encore moins un quelconque droit de propriété sur l'assiette foncière ne peut être revendiqué par les occupants constructeurs du fait de la réalisation de travaux subventionnés par la collectivité publique.
- Le maire, au titre de la police sanitaire qu'il exerce en application du règlement sanitaire départemental (RSD) peut utilement prononcer par arrêté une injonction à l'occupant d'effectuer les travaux indispensables, ce qui sécurise le dispositif sur le plan juridique pour la collectivité locale intervenante. En effet les mesures de police ne sont jamais créatrices de droits.



5. Financement (Subvention de l'État)

(Cf. Fiche n°15 : crédits de la ligne budgétaire unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre)

OGRAL	Étude préalable de programmation et de faisabilité technico-financière	MOUS	Travaux	Acquisition de matériaux (projets d'auto-réhabilitation)
Maître de l'ouvrage	10 000 € au maximum pour une quinzaine de logements Taux maximum : 80 %	1 000 € au maximum par logement (à moduler selon les difficultés particulières des chantiers programmés) Taux maximum : 80 %		5 000 € au maximum par logement Taux maximum : 80 %
Occupant constructeur			Montant maximum de travaux subventionnables : 10 000 € Taux maximum : 80 %	Montant maximum de 5 000 € par logement Taux maximum : 80 %

Les montants de subvention peuvent faire l'objet d'un ajustement par arrêté préfectoral pour tenir compte des circonstances locales.

6. Instruction des dossiers

Comme tous les dossiers de RHI et de RHS, les dossiers d'OGRAL sont instruits par le CT-RHI. S'agissant d'une démarche innovante, le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est tenu informé des projets ainsi que de leur mise en œuvre.



■ Fiche 7 : Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : articles 1 à 5

Arrêté du 18 février 13 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1er, 2, 3 et 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi : commentaires des articles 1, 2, 3, 4, 5

Observation

L'aide financière visée à l'article 6 de la loi du 23 juin 2011, qui peut être accordée en cas de démolition de locaux à usage d'habitation édifiés en habitat informel dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines, fait l'objet d'une analyse spécifique (Cf. Fiche n°8 : Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines /modalités d'application de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011).

2. Définition

Dans les quartiers d'habitat informel, lorsque la démolition des locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain n'appartenant pas à leur constructeur est nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement ou à celle d'équipements publics, une aide financière, ainsi qu'un droit au relogement sont ouverts aux personnes remplissant les conditions fixées par la loi (loi 23.6.11 : art. 1, 2, 3 et 5).



L'aide financière est destinée à compenser :

- la perte de domicile des occupants, dans le cas de locaux d'habitation ;
- ou la perte de jouissance de l'exploitant de locaux professionnels exerçant son activité dans les lieux.

Dans des cas plus limités, l'aide peut compenser la perte de jouissance des bailleurs pour des locaux d'habitation donnés à bail (Cf. § : 4 Exclusions du bénéfice de l'aide financière).

Cette aide financière est versée par la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire, ou par la personne publique maître d'ouvrage des travaux d'équipements publics : elle est donc imputée sur le budget de l'opération, dont elle constitue une charge.

Observation

Les terrains d'assiette sur lesquels les locaux édifiés doivent être démolis pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou d'équipements publics peuvent être :

- la propriété d'une personne publique (ou de son concessionnaire) et relever soit de son domaine privé, soit de son domaine public ;
- la propriété d'une personne privée (dans ce cas, ils font l'objet d'une acquisition amiable ou si nécessaire d'une expropriation).

3. Conditions d'application

La démolition de locaux d'habitation ou de locaux professionnels construits sans droit sur le terrain d'autrui est justifiée par les nécessités de l'opération d'aménagement ou par la réalisation d'équipements publics.

L'aide financière est due :

- aux constructeurs occupants à l'origine de l'édification des locaux d'habitation ;
- aux constructeurs bailleurs pour les locaux (non frappés d'une mesure de police) devant être démolis du fait de l'opération d'aménagement à condition que ces bailleurs soient de bonne foi ;
- aux constructeurs des locaux qu'ils utilisent à des fins professionnelles ou commerciales.



Aide financière / conditions d'application Opération d'aménagement sur des terrains publics ou privés Démolition de locaux édifiés sans droit ni titre pour les besoins de l'opération d'aménagement ou de la réalisation d'équipements publics			
Bénéficiaire de l'aide financière	Occupant « constructeur » ou occupant de locaux édifiés par des descendants ou ascendants	Bailleur	Exploitant professionnel ou commerçant « constructeur »
Local concerné	Logement	Logement donné à bail	Local professionnel
Conditions cumulatives à respecter	<ul style="list-style-type: none"> locaux édifiés par soi-même, ses descendants ou ascendants occuper le local à titre de résidence principale occuper ou louer de façon continue et paisible depuis plus de 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> avoir édifié ou fait édifier les locaux respecter les obligations locatives louer de bonne foi locaux non frappés d'une mesure de police occuper ou louer de façon continue depuis plus de 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> avoir édifié ou fait édifier les locaux exercer une activité déclarée et soumise à obligations fiscales et sociales exercer l'activité dans le local depuis plus de 10 ans
	Absence d'ordonnance d'expulsion pendant la période de référence		

- Aucune condition de nationalité ou de régularité du séjour sur le territoire national des occupants n'est édictée par la loi pour restreindre le bénéfice de l'aide financière.
- L'occupation ou la mise en location doit avoir été continue et paisible pendant dix ans avant la date de l'acte public qui marque le début de l'opération d'aménagement ou de travaux d'équipements publics, exemples : délibération de la collectivité, DUP, enquête publique préalable, ...). Cf. Tableau n°3 Actes pouvant constituer le point de départ du délai de 10 ans.

L'occupation peut être qualifiée de :

- continue lorsqu'aucune interruption anormalement prolongée n'est intervenue pendant la période d'occupation à titre de résidence principale par les occupants, leurs ascendants ou descendants ;
- paisible si elle n'a donné lieu à aucune violence matérielle ou morale lors de la construction ou durant sa durée.



► **Tableau 3 : Point de départ du délai de 10 ans**

Locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel	Différents cas de figure	Point de départ de la durée minimale de 10 ans Date de la publication de l'acte (Décompte à rebours)
Terrain appartenant à une personne publique	Opération d'aménagement ou d'équipements publics	Délibération de la collectivité publique
	Travaux d'aménagement ou d'équipements en l'absence de délibération d'une collectivité publique	Ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux d'aménagement ou d'équipements (enquête conduite sur le fondement du Code de l'environnement : L.123-2 et R.123-1)
	Travaux d'aménagement ou d'équipements en l'absence d'enquête publique ou de délibération d'une collectivité publique	Décision de la personne publique, maître d'ouvrage
	Si pour une même opération interviennent une délibération de la collectivité publique et une enquête publique	Délibération de la collectivité publique
	Si la délibération de la collectivité est non suivie du démarrage de l'opération ou l'enquête publique est ouverte dans un délai de plus d'un an ou le projet est repris par une nouvelle délibération	Date de l'acte le plus récent marquant l'engagement effectif de l'opération
Terrain appartenant à une personne privée	Opération déclarée d'utilité publique (DUP) à l'initiative de la collectivité Opération conduite sans DUP Expropriation loi Vivien du 10 juillet 1970 (sans enquête publique préalable à la DUP)	Délibération de la collectivité publique qui décide de l'opération
	Si pour une même opération interviennent une délibération de la collectivité publique et une enquête publique	Délibération de l'enquête publique préalable à l'arrêt de DUP
	Autres cas d'opération déclarée d'utilité publique :	Ouverture de l'enquête publique préalable à l'arrêt de DUP
La durée minimale de 10 ans peut être décomptée au titre de la location mais aussi de l'occupation afin de ne pas pénaliser des personnes qui, pendant cette période, auraient occupé à titre de résidence principale les lieux puis, pour des raisons familiales ou professionnelles, les auraient ensuite loués.		



4. Exclusions du bénéfice de l'aide financière

Certains locaux situés dans une zone d'opération d'aménagement ou de réalisation d'équipements publics ne peuvent donner lieu au bénéfice de l'aide financière. Il s'agit :

4.1 Des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés en location ou mis à disposition et frappés d'une mesure de police :

Ces locaux sont exclus dès lors qu'ils sont frappés de l'une des mesures de police suivante (toute mesure de police de l'insalubrité ou du péril) :

- un arrêté définissant un périmètre d'insalubrité de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 dans lequel le local donné à bail est identifié comme insalubre ;
- un arrêté d'insalubrité sur des logements édifiés sans droit ni titre et mis à disposition aux fins d'habitation (loi du 23 juin 2011 : art. 10) ;
- un arrêté de péril portant sur des logements édifiés sans droit ni titre (loi du 23 juin 2011 : art. 11) ;
- un arrêté pris sur des locaux impropres par nature à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- un arrêté pris sur des logements dans des conditions manifestes de sur-occupation du fait du logeur (CSP : L.1331-23) ;
- un arrêté pris sur des logements dangereux pour la santé ou la sécurité des occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24) ;
- un arrêté d'insalubrité pris sur les locaux situés dans un périmètre d'insalubrité (CSP : L.1331-25).

4.2 Des locaux loués par un bailleur de mauvaise foi ou qui ne respecte pas ses obligations locatives

Le bailleur qui met en location un logement même construit sans droit ni titre, doit respecter le droit de la location (loi du 6.7.89). Les locaux doivent être décents, par conséquent un bailleur qui met en location un logement manifestement non décent, ne respecte pas ses obligations locatives. C'est également le cas lorsqu'il loue des locaux à des loyers exorbitants, perçoit les loyers en liquide, fait pression sur ses locataires. Cette appréciation appartient à la personne publique ou à l'aménageur en charge de l'opération susceptible d'ouvrir droit à l'aide financière.



4.3 Des locaux exploités à usage professionnel édifiés sans droit ni titre et frappés d'un arrêté de péril du maire (loi du 23 juin 2011 : art. 11 et 5)

4.4 Des locaux qui auraient été construits par une personne les donnant à bail ou les mettant à disposition d'un exploitant commercial ou d'un professionnel y exerçant son activité.

Dans ce cas, le constructeur ne dispose d'aucun droit à aide financière si le local qu'il a construit ou donné à bail doit être démolé.

Observation

Les constructeurs occupants à l'origine de l'édification des locaux d'habitation frappés d'une mesure de police au titre de l'article 9 ne sont pas exclus du bénéfice de l'aide financière, de ce fait.

5. Éléments de calcul de l'aide financière (arrêté du 18.2.13)

L'aide financière tient compte de la surface des locaux, de l'état des constructions, de la durée d'occupation ou de location.

Elle est calculée par logement ou par local professionnel selon les modalités suivantes = (surface des locaux X valeur de base au m²) X coefficient de l'état de la construction) X % fonction de la durée d'occupation ou de la location des locaux au regard des risques.



Éléments de calcul / Aide financière aux constructeurs occupants ou bailleurs			
Locaux d'habitation		Locaux professionnels	
Surface prise en compte	<p>Limite de 21 m² par occupant</p> <p>Surface totale retenue dans la limite de 100 m².</p> <p>Prise en compte des surfaces couvertes et fermées, varangues comprises et des constructions servant d'annexes au logement pour la moitié de leur surface.</p>	<p>Surface totale retenue dans la limite de 100 m².</p> <p>Prise en compte des surfaces couvertes des locaux</p>	
Valeur de base au m ²	700 euros		350 euros
Coefficient de l'état de la construction	Médiocre	Moyen	Bon
<i>Abri de fortune, locaux précaires</i>	0,2	0,3	Sans objet
<i>Construction en semi-dur</i>	0,3 à 0,40	0,4 à 0,7	0,7 à 1
<i>Construction en dur</i>	0,4 à 0,5	0,5 à 0,8	0,8 à 1
Coefficient risques	Zone inconstructible d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur		
	0,8		
Ancienneté de l'occupation	<p>Durée d'occupation = ou < à 15ans / majoration de 5%</p> <p>Durée d'occupation = ou < à 20 ans /majoration de 20%</p> <p>Durée d'occupation = ou < à 25 ans/ majoration de 25 %</p>		
Plafond de l'aide	40 000 euros par logement		20 000 euros pour un local professionnel
Plancher de l'aide	1500 euros (pour les occupants constructeurs)		1500 euros (pour les professionnels)



Observation / spécificités de l'aide financière aux bailleurs

Le montant de la participation pour relogement des occupants de bonne foi et des locataires (soit six mois du loyer de relogement du ménage) est déduit du montant de l'aide financière versée au bailleur lorsque ce dernier n'a pas assuré le relogement (loi du 23 juin 2011 : article 3 alinéa 6 et arrêté du 18 février 2013 : article 5).

6. Fixation et versement de l'aide financière

6.1 Différentes étapes du processus

Le versement de l'aide financière suppose le déroulement du processus suivant :

- notification par la personne publique, ou son concessionnaire de l'acte permettant l'appropriation des lieux nécessaire à l'opération d'aménagement ou d'équipements publics aux personnes dont les locaux sont à démolir ;
- production par les personnes concernées de tous les éléments permettant l'ouverture du droit à l'aide financière notamment tous les justificatifs attestant l'occupation des lieux (impôts fonciers, courriers administratifs, interventions de travailleurs sociaux, attestations diverses...) et tous témoignages de type « notoriété ». Les locataires occupant les locaux doivent être déclarés à ce stade ;
- appréciation par la personne publique (ou son concessionnaire) de la pertinence :
 - . des éléments apportés, voire de la bonne foi de la personne concernée ;
 - . de l'état des locaux : surfaces, matériaux, état de sécurité et d'hygiène (tous les éléments nécessaires à l'application du barème ...)
- saisine de France Domaine pour l'évaluation du montant de l'aide financière, en application du barème et suite aux éléments fournis par la personne publique ou l'aménageur à France Domaine ;
- notification aux bénéficiaires du montant de l'offre par la personne publique (ou son concessionnaire) ;
- observations éventuelles des bénéficiaires ;
- rédaction d'une convention entre la personne publique ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire précisant les conditions de versement des aides financières.



Observation

Dans nombre de cas les locaux d'habitation abritent plusieurs générations ou plusieurs foyers ; dès lors se pose la question de la personne ou du foyer à qui verser l'aide financière. Pour tenir compte équitablement des droits de chacun, et sauf accord différent entre foyers concernés, il est conseillé de partager l'aide financière entre les foyers au prorata de l'occupation de chacun (ce qui relève de l'enquête sociale) dans le cadre d'une convention.

6.2 Contenu de la convention

Aucun contenu spécifique n'est imposé par la loi, cependant la convention doit préciser, à minima :

- le nombre et la nature des locaux éventuellement concernés par le bénéfice de l'aide financière au titre de l'occupation en résidence principale, d'une exploitation professionnelle ou d'une mise à bail,
- les surfaces décomptées en fonction de l'usage des locaux ;
- le montant et les conditions pratiques du versement de l'aide ainsi que, le cas échéant, la date de libération des locaux par les occupants (le versement effectif de l'aide ne doit intervenir qu'après la libération des locaux) ;
- pour les occupants constructeurs, la convention peut préciser l'utilisation par son bénéficiaire de l'aide financière, notamment au regard des conditions de relogement, car cette aide peut constituer, par exemple, un apport personnel dans un projet d'accession sociale à la propriété (ou d'accès à un local professionnel).

6.3 Versement de l'aide

Le versement de l'aide n'interviendra qu'après la libération effective et complète des locaux.

Toute « expulsion » des locataires effectuée par le bailleur sans respect des procédures applicables, justifie le refus du versement de l'aide financière. En revanche, si les occupants refusent de quitter les lieux, malgré les offres de relogement ou d'hébergement qui leur ont été faites, le bailleur devra demander d'une part, leur expulsion au juge d'instance et d'autre part, ce refus des occupants ne prive pas le bailleur de bonne foi du bénéfice de l'aide financière.



Observation

En cas de danger ou d'urgence, l'autorité publique peut toujours ordonner l'évacuation des lieux pour des raisons d'ordre public, sans retirer leurs droits aux intéressés.

7. Contestation du refus de l'aide

La personne publique (ou son concessionnaire) qui refuse d'accorder l'aide doit notifier le refus, le motiver et mentionner les voies de recours (délais de recours, nom et adresse du tribunal compétent).

La contestation d'un refus provenant d'une personne publique est introduite devant le tribunal administratif. S'il provient d'une personne relevant du droit privé (généralement cas du concessionnaire, SEM, établissement public à caractère industriel ou commercial...), le juge compétent est le tribunal de grande instance (TGI).

Le contentieux sur le montant de l'aide financière relève des mêmes juges.

Observations

- Les personnes ayant construit sur la base de convention de locations, de titres ou d'autorisations diverses (ex : accords des indivisaires, accord verbal/écrit du propriétaire du sol), bénéficient d'un droit à une indemnisation dans les conditions de droit commun dès lors qu'elles peuvent en apporter la preuve (évaluation du bien par le service des Domaines, contentieux devant le juge de l'expropriation).

Dans ce cas, les conditions d'occupation ou d'édification des locaux depuis plus de 10 ans, ne leur sont pas opposables. Elles peuvent apporter tous éléments leur permettant de faire valoir leurs droits.

Attention : Les contrats peuvent contenir des clauses de non indemnisation ou de durée limitée. Le respect de ces clauses contractuelles l'emporte sur toute autre prétention (Ex : les droits d'occupation issus de contrats administratifs ou d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public (AOT)).

- La personne publique, ou son concessionnaire apprécie les éléments apportés et s'ils sont insuffisants, prend en compte la personne au titre de la catégorie «ayant édifié sans droit ni titre » afin de lui permettre de bénéficier de l'aide financière si elle remplit les conditions d'occupation. Le contentieux de ces dispositions relève du juge administratif ou du juge judiciaire selon le cas, comme précisé ci-dessus.



► Illustration pratique : Application de l'aide financière

Descriptif de la situation

Situé au sud de l'île de la Martinique, un quartier d'habitat informel construit sur des parcelles appartenant à la commune fait l'objet d'une RHS. Il comprend un ensemble de locaux et installations utilisés aux fins d'habitation dont un certain nombre présente des dégradations diverses.

Ce quartier est exclusivement résidentiel. Les familles qui s'y sont installées, à partir des années 1960, par vagues migratoires successives, ont occupé progressivement des parcelles ne leur appartenant pas en édifiant un bâti informel hétéroclite. Des constructions en mauvais état apparent vont juxtaposer des pavillons de très bonne facture.

Un arrêté relatif à un périmètre insalubre (loi du 23 juin 2011 : art. 9) a été pris pour traiter l'habitat insalubre et dangereux.

Ce quartier est d'une superficie de 4,6 hectares et comporte 435 habitants.

Constructions : le quartier comporte 97 logements répartis sur 84 constructions.

Premier îlot - constructions A, B

Deux constructions sont affectées de très importants désordres et considérées comme insalubres. La seule solution est de les démolir.

- **Construction A**

Elle est occupée à titre de résidence principale par leurs constructeurs depuis plus de 20 ans. Il s'agit d'un couple sans enfant. La construction est en dur, d'une superficie de 25 m².

- Droit à indemnité pour le constructeur occupant : 700 euros x 25 m² x 0,4 à 0,5 (coefficient état technique) x 10 % de majoration pour ancienneté = X

- **Construction B**

Elle est occupée depuis 15 ans, par une locataire Mme Y qui vit seule avec deux enfants dans ce logement de 4 pièces de 70 m², pour un loyer de 350 euros pour lequel elle dispose de quittances. Le bailleur a assuré le relogement.

- Pas d'indemnité pour le bailleur constructeur du fait de l'insalubrité qui sera constatée par l'arrêté et pas d'indemnité à la charge du bailleur (6 mois du nouveau loyer) puisqu'il a assuré le relogement de son locataire.



Deuxième îlot - Constructions D, E, F, H

Les constructions D, E, F sont en semi-dur, en état moyen, réalisées depuis plus de 10 ans, et la construction H est en dur et en état moyen. Elles sont occupées par des locataires et les trois constructions D, F, H doivent être démolies pour les besoins d'aménagement de l'îlot.

- **Construction D à démolir / Absence de prescription de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril**

Madame Z occupe seule un logement de 20 m² avec trois enfants depuis huit ans et s'acquitte d'un loyer de 150 euros, payé en espèces au bailleur constructeur qui établit des reçus. Le bailleur n'assurera pas le relogement qui sera réalisé par l'aménageur. Auparavant ce logement a été occupé pendant cinq ans par les parents de Madame Z (décédés) qui disposaient d'un bail écrit.

- ▶ Indemnité pour le bailleur constructeur / occupation depuis plus de 10 ans : 700 euros x 20 m² x 0,4 à 0,7 (coefficient état technique) = X - montant de la participation pour relogement (6 fois le montant du nouveau loyer). Les locataires ont droit au relogement de la part de la personne publique ou de son aménageur. La participation pour relogement est due au titre de l'article 3 de la loi du 23 juin 2011.

- **Construction E à réparer/ Travaux prescrits par une mesure de police**

M AB est locataire mais ne dispose pas de titre de séjour régulier. Il est marié et a trois enfants, ne perçoit officiellement aucun salaire. Il s'acquittait du paiement d'un loyer par mandat de 200 euros pour un logement de 35 m² qu'il occupait depuis 12 ans.

- ▶ Pas d'indemnité pour le bailleur constructeur car la démolition n'est pas prévue. Après travaux, le logement sera amélioré et le loyer restera identique.

- **Construction F à démolir pour les besoins de l'aménagement / Absence de prescription de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril**

Mme X et son compagnon occupent un logement comme locataires, construit sans droit ni titre, depuis deux ans.

- ▶ Pas d'indemnité pour le bailleur constructeur car la durée d'occupation / ou de location ou de location cumulée avec une autre occupation antérieure est inférieure à 10 ans et est réalisée de mauvaise foi (loyer exorbitants perçus en liquide).
- ▶ Les locataires ont droit au relogement de la part de leur bailleur et, du fait de la défaillance de celui-ci, de la personne publique ou de son aménageur et le bailleur devra verser une indemnité de 6 mois de loyer ou d'hébergement à la personne publique (loi du 23 juin 2011 : art 3).



- **Construction H / Absence de prescription de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril**

D'une surface de 50 m², sa démolition est nécessaire pour la mise en place des réseaux. Elle est occupée, depuis 20 ans, par ses constructeurs (un couple sans enfant).

- ▶ Indemnité pour les constructeurs occupants : 700 euros x 42 m² x 0,5 à 0,8 (coefficient état technique) x 10 % de majoration pour ancienneté = X.

Les occupants ont droit au relogement de la part de la personne publique ou de son aménageur.

Troisième îlot - Constructions JKL

Ces constructions sont en semi-dur, en bon état.

- L'une d'elles (construction J) devra cependant être démolie pour les besoins de l'opération d'aménagement. Elle est occupée par un couple avec deux enfants depuis douze ans, qui ne dispose pas d'un bail écrit mais peut justifier de quittances régulières pour un loyer de 200 euros pour un logement de 45 m². Le bailleur ne va pas reloger les locataires en place.
- ▶ Indemnité du constructeur bailleur pour la construction J : 700 euros x 45¹ m² x 0,7 à 1 (coefficient état technique = X - montant de la participation pour relogement (loi du 23 juin 2011 : art.3). Les locataires ont droit au relogement de la part de la personne publique ou de son aménageur.

1 Le plafond de surface à retenir est de 21 m² par occupant.
Pour définir le nombre d'occupant à prendre en considération, il convient de se référer aux dispositions du Code de la sécurité sociale relative à la définition de personnes à charge au sens des allocations familiales DOM (CSS : L755-21 et D755-12).

Sont considérés comme enfant à charge :

- tout enfant jusqu'à la fin de l'obligation scolaire ;
- après la fin de l'obligation scolaire et jusqu'à 21 ans, tout enfant dont la rémunération n'excède pas 55 % du SMIC ;
- dans les DOM exclusivement, tout enfant d'âge inférieur à 22 ans dont la rémunération n'excède pas 55 % du SMIC, poursuivant des études, placé en apprentissage, ou en stage de formation professionnelle, ou dans l'impossibilité de se livrer à une activité professionnelle par suite d'infirmité ou de maladie chronique.

Sont considérés comme à charge pour l'ouverture du droit à l'allocation de logement :

- les ascendants de l'allocataire ou de son conjoint, âgés d'au moins 65 ans ;
- les ascendants de l'allocataire ou de son conjoint âgés d'au moins 60 ans et inaptes au travail. L'inaptitude doit être reconnue au titre d'un régime d'assurance vieillesse.

Le revenu net imposable de ces personnes ne doit pas excéder le plafond individuel prévu pour l'attribution de l'allocation de solidarité aux personnes âgées (ASPA) multiplié par un coefficient (CSS: art. D542-4).

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL
DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Partie 3

Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones exposées aux risques naturels, hors opération d'aménagement, en application de l'article 6 de la Loi du 23 juin 2011

■ Fiche 8 : Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines / Modalités d'application de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 6, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et par la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer : article 24

Arrêté du 18 février 13 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1er, 2, 3 et 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011

Code de l'environnement : articles L. 561-1 et L. 561-3

Loi du 23 juin 2011 : art. 6 « *L'autorité administrative ayant ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux si les conditions suivantes sont remplies :*

1° Ces locaux constituent leur résidence principale ;

2° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du Code de l'environnement ;

3° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2° du présent article.

L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs mentionné à l'article L. 561-3 du Code de l'environnement. L'aide financière est versée à la libération des locaux.



Le barème de l'aide financière mentionnée au premier alinéa du présent article est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation.

Les conditions de versement de l'aide financière font l'objet d'une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire.

Le propriétaire foncier est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'État dans le département procède d'office, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, aux mesures nécessaires aux frais du propriétaire. La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes ; elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette.

Afin de préserver la sécurité des personnes occupant les locaux d'habitation mentionnés au premier alinéa du présent article, le maire et le représentant de l'État dans le département identifient conjointement, à l'initiative de l'un ou de l'autre, les situations justifiant la démolition des locaux concernés. Dans les zones ainsi identifiées, le maire ordonne la démolition des locaux considérés. En cas de défaillance du maire, le représentant de l'État dans le département ordonne la démolition. Le présent alinéa ne fait pas obstacle aux pouvoirs du maire mentionnés à l'article L. 2212-2 du Code général des collectivités territoriales.»

2. Situations et objet de la procédure

Les situations visées sont des occupations diffuses qui nécessitent le départ des occupants du fait de la dangerosité des lieux. Ces cas sont hors opération d'aménagement, ou hors opération de RHI ou de RHS, dans lesquelles la prise en compte de l'exposition aux risques naturels doit être effectuée, ce qui ouvre à toutes les personnes dont les locaux doivent être démolis, le bénéfice de l'aide financière, imputée sur le budget de l'opération.

Aussi, dans un secteur gravement exposé, un ensemble de constructions doivent être démolies, il est préférable d'envisager une opération de RHI avec interdiction définitive d'habiter et relogement de la totalité des occupants, hors site.

Dans ce contexte, les situations visées par l'article 6 sont celles des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain propriété d'une personne publique ou privée et occupés à titre de résidence principale par les personnes à l'origine de l'édification, lorsque ces logements sont :

- situés dans une zone couverte par un plan de prévention de risques naturels (PPRN) approuvé ou en cours de préparation (ouverture de l'enquête publique).



Les risques concernés sont : les mouvements de terrain, les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine abandonnée (à l'exclusion des cavités naturelles ou humaines résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine), les crues torrentielles ou les submersions marines non prévisibles. (Code de l'environnement : L. 561-1). Le risque sismique, le risque de tsunami, les crues de plaine ou le risque cyclonique sont exclus de la présente procédure.

- et que leur localisation expose leurs occupants à une menace grave pour leur vie.

Le degré de dangerosité des lieux doit être suffisamment élevé pour justifier l'évacuation des occupants, la démolition des locaux concernés et l'interdiction de réoccupation de l'espace.

L'évaluation de la gravité de la menace au regard des vies humaines est effectuée au niveau local sur le fondement des différents éléments d'appréciation existants (rapport d'experts, observations locales) qui permettent de démontrer la gravité et l'impact sur les vies humaines.

Il est également apprécié au regard des critères suivants (Code de l'environnement : R. 561-2).

- les circonstances de temps et de lieux dans lesquels le phénomène est susceptible de se produire (probabilité d'occurrence et délai de survenance du phénomène) ;
- la prise en compte des délais nécessaires pour alerter et évacuer la population.

Observation

Il convient de distinguer la notion de zones rouges cartographiées dans les PPRN et le risque menaçant gravement les vies humaines justifiant la démolition des locaux d'habitation et l'indemnisation des occupants.

La notion des zones rouges est utilisée, à titre préventif, dans le but de ne pas aggraver les situations d'exposition au risque, notamment en interdisant (ou en encadrant fortement) les constructions nouvelles. En ce qui concerne les habitations édifiées sans droit ni titre - construites par définition sans permis - la question est de les faire libérer lorsque leur localisation dans la zone, rouge ou non, au PPRN, expose les occupants à des risques mettant en jeu leur vie même. Il y a donc une double évaluation à faire : dans les zones, rouges a priori, identifier les zones habitées où les occupants ne devraient pas, de toute évidence, rester, du fait de la dangerosité des lieux.

La disposition de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011 relative au risque menaçant gravement les vies humaines et justifiant la démolition des locaux d'habitation et l'indemnisation des occupants permet d'assurer la sécurité des personnes occupant ces locaux.



3. Autorité compétente pour agir

La loi d'actualisation du droit des outre-mer (loi du 14.10.15) complète l'article 6 de la loi du 23 juin 2011 en précisant l'autorité compétente chargée de désigner les constructions à démolir puis d'ordonner leur démolition.

Il appartient ainsi au maire et au préfet d'identifier conjointement, à l'initiative de l'un ou de l'autre, les situations justifiant la démolition des locaux (constructions habitées, édifiées sans droit ni titre sur l'assiette foncière dont l'exposition à des risques graves pour les vies humaines justifie la démolition).

Le maire doit ensuite en ordonner la démolition et ce n'est qu'en cas de défaillance de sa part que le préfet intervient pour prononcer la démolition. Le PPRN est une servitude d'utilité publique de l'État, le maire agit, donc au nom de l'État, même si la loi ne le précise pas. En cas de défaillance de celui-ci, le préfet doit s'y substituer dans les conditions prévues au CGCT (art. L. 2122-34).

La démolition prononcée par le maire est fondée sur l'article 6 modifié de la loi du 23 juin 2011.

Observation

Si à la suite d'une ordonnance de démolition, les occupants s'opposent à la démolition et ne veulent pas quitter les lieux, le maire a toute compétence pour faire évacuer, ce qui relève, à priori, de sa police générale (CGCT : L. 2212-2).

4. Droit à l'aide financière

4.1 Bénéficiaires

Lorsque l'autorité administrative a ordonné la démolition des locaux d'habitation en raison de leur situation dans une zone exposant les vies humaines à une menace grave, les occupants à l'origine de l'édification des locaux d'habitation peuvent bénéficier de l'aide financière prévue à l'article 6 lorsqu'ils remplissent les conditions suivantes :

- occuper les locaux à titre de résidence principale ;
- justifier d'une occupation continue et paisible depuis plus de 10 ans à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation d'un PPRN ;
- être de bonne foi et ne pas avoir fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Les occupants doivent constituer un dossier de demande d'aide financière comprenant les pièces justifiant de leur situation.

Aide financière / cas d'application et conditions Commune couverte par un PPRN approuvé ou à l'enquête publique et locaux devant être démolis en raison de leur situation dans une zone exposant les vies humaines à une menace grave	
Bénéficiaire de l'aide financière	Occupant « constructeur », ou locaux édifiés par des descendants ou ascendants
Local concerné	Logement
Conditions cumulatives à respecter	<ul style="list-style-type: none"> • locaux édifiés par soi-même, par ses descendants ou ascendants • occuper le local à titre de résidence principale (occupation continue et paisible depuis plus de 10 ans)
Absence d'ordonnance d'expulsion pendant la période de référence	

- Aucune condition de nationalité ou de régularité du séjour sur le territoire national des occupants n'est édictée par la loi pour restreindre le bénéfice de l'aide financière.
- L'occupation doit avoir été continue et paisible pendant dix ans.

L'occupation peut être qualifiée de :

- continue lorsqu'aucune interruption anormalement prolongée n'est intervenue pendant la période d'occupation à titre de résidence principale par les occupants, leurs ascendants ou descendants.
- paisible si elle n'a donné lieu à aucune violence matérielle ou morale lors de la construction ou pendant sa durée.



4.2 Calcul de l'aide financière

Éléments de calcul / Aide financière aux constructeurs occupants			
Locaux d'habitation			
Surface du logement pris en compte	Limite de 21 m ² par occupant Surface totale retenue dans la limite de 100 m ² . Prise en compte des surfaces couvertes et fermées, varangues ⁷ comprises et des constructions servant d'annexes au logement pour la moitié de leur surface.		
Valeur de base au m ²	700 euros		
État technique et sanitaire de la construction selon le type de construction	Médiocre	Moyen	Bon
<i>Abris de fortune, locaux précaires</i>	0,2	0,3	Sans objet
<i>Construction en semi-dur</i>	0,3 à 0,4	0,4 à 0,7	0,7 à 1
<i>Construction en dur</i>	0,4 à 0,5	0,5 à 0,8	0,8 à 1
Exposition aux risques naturels	Zone inconstructible d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur		
	0,8		
Ancienneté de l'occupation	Durée d'occupation = ou < à 15 ans	Durée d'occupation = ou < à 20 ans	Durée d'occupation = ou < à 25 ans
	majoration 5 %	majoration 10 %	majoration 15 %
Plafond de l'aide	40 000 euros par logement		
Plancher	1500 euros (pour les occupants constructeurs)		

¹ sorte de véranda, terrasse avancée et couverte



4.3 Modalités de versement de l'aide financière

L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs - FPRNM ou Fonds Barnier (Code de l'environnement : L.561-3) dont une enveloppe est réservée dans la limite de cinq millions d'euros jusqu'à fin 2016.

Le barème de l'aide est défini par arrêté interministériel du 18 février 2013 (art.11).

Les services de la DEAL en lien avec le maire de la commune préparent le dossier de demande de subvention pour le compte des bénéficiaires, sur la base de l'ensemble des éléments techniques et financiers justifiant l'évacuation des personnes dont la vie est menacée gravement du fait des risques naturels. L'aide financière est versée individuellement à chaque bénéficiaire à la libération des locaux.

Les conditions de versement de l'aide financière font l'objet d'une convention entre l'autorité compétente et la personne bénéficiaire (Loi du 23 juin 2011 : art 6 al 7). C'est donc une convention entre le préfet, compétent pour liquider les aides financières du FRNM, en application du code de l'environnement, et le bénéficiaire (la convention est préparée par la DEAL).

5. Droit au relogement

Les occupants ne bénéficient pas d'un droit au relogement ou à l'hébergement d'urgence explicitement prévu par la loi. Toutefois en tant que personnes logées dans les locaux présentant un caractère dangereux, ces occupants font partie des publics « prioritaires et urgents » au titre du droit au logement opposable (DALO).

En pratique, ces situations ne peuvent être correctement traitées que si le relogement des occupants en cause est prévu et organisé (soit par le maire ou l'EPCI, soit par l'État).

Compte tenu de la situation à traiter, le refus de quitter les lieux dangereux peut justifier une mesure d'évacuation des lieux prononcée et exécutée par le maire, y compris par la force publique.

6. Mesures annexes

Le propriétaire du foncier (public ou privé) a pour obligation de prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher des réinstallations sur le terrain libéré. En cas de défaillance du propriétaire foncier, le préfet peut engager une exécution d'office des travaux nécessaires pour empêcher l'accès et la réutilisation des lieux, après une mise en demeure, restée sans effet dans le délai fixé. Les mesures prises sont effectuées aux frais du propriétaire (en application de l'alinéa 8 de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011).

En tout état de cause, en cas d'extrême urgence et de danger immédiat, le maire (ou le préfet par carence du maire), doit utiliser ses pouvoirs de police générale pour faire évacuer les lieux en cas de réinstallation, pour des raisons de sécurité publique.



En savoir plus : Guide « *Financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs* » (Édition actualisée prévue courant 2016).

Cas d'application de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011 à Petit-Bourg, Guadeloupe :
Site MOM : <http://www.outre-mer.gouv.fr/?lutte-contre-l-habitat-indigne-dans-les-outre-mer.html>

► **Illustration pratique : Zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines**

Exemple : Falaise argileuse susceptible de s'effondrer

Démarche à conduire par le maire de la commune en lien avec les services de la DEAL :

- définir le secteur et le périmètre impacté par la menace (en amont et en aval) ;
- lister les biens présents dans ce périmètre et leur nature (habitation, local technique, infrastructures, équipements publics,...) ;
- faire l'enquête sociale permettant de définir la liste des bénéficiaires de l'aide financière selon les critères cités plus haut et le barème de l'article 11 de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 et calculer l'aide financière correspondante ;
- décrire le type d'évènement susceptible de se produire (exemples pour une falaise menaçant effondrement : glissement lent, glissement rapide, chutes de matériaux, décrochement,...) ;
- expliciter la gravité des conséquences de l'évènement sur les personnes et sur les biens (ruine partielle ou totale de la construction, coupure de l'accès à la propriété, soustraction d'une partie du terrain d'assise de la propriété,...) ;
- indiquer les signes montrant une évolution ;
- indiquer les facteurs aggravants pour l'évolution (exemples pour une falaise menaçant effondrement : circulation des eaux, assainissement pluvial inexistant, rejet d'eaux usées sur la parcelle, action de la mer en aval de la falaise,...).

L'ensemble de ces éléments et justifications sera rassemblé dans un dossier constituant la demande d'aide financière au titre de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL
DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Partie 4

Mesures de police adaptées à l'habitat informel

■ Fiche 9 : Périmètre insalubre dans les secteurs d'habitat informel hétérogène en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : art. 9 modifiée par la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi

Loi du 23 juin 2011 : art. 9 « *I-Dans les secteurs d'habitat informel tels que définis à l'article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990¹ visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit et qui fait l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement établi par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, déclarer par arrêté l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.*

À l'intérieur du périmètre mentionné au premier alinéa, il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

¹ L'habitat informel est depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.34 III) défini à l'article art.1^{er}-1 de la loi du 30 mai 1990 et non plus à l'article 4 de cette même loi.



À l'intérieur du même périmètre, il peut également désigner, au vu d'une appréciation sommaire de leur état, les locaux, ensembles de locaux et installations pouvant être conservés ou améliorés. Il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe, en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa.

La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux à usage d'habitation sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, les donnant à bail ou les exploitant n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du Code civil.

II. L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du Code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa du I du présent article.

L'arrêté du représentant de l'État dans le département est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

Le représentant de l'État dans le département avise le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier ou au livre foncier, et les personnes occupant le terrain d'assiette sans droit ni titre ou occupant des locaux à usage d'habitation ou les donnant à bail de la date de réunion de la commission et de la faculté qu'ils ont d'y être entendus, à leur demande.

Cet avis est effectué par publication dans au moins un journal diffusé localement et par affichage à la mairie de la commune ; cet affichage vaut notification aux personnes concernées².
(...)

V. Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

VI. Le présent article ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du Code de la santé publique.

VII. Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'État dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

L'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain.»

2 Ces deux paragraphes ont été rajoutés par l'article 25 de la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer.



2. Objet de la procédure

La procédure de périmètre insalubre (art. 9) est une mesure de police mise en œuvre par le préfet.

Elle concerne un secteur d'habitat informel :

- groupé c'est-à-dire une zone comportant un ensemble de constructions à usage d'habitation et non plusieurs installations diffuses sans continuité ;
- hétérogène c'est-à-dire comprenant à la fois des constructions à démolir et des constructions pouvant être conservées et/ou améliorées.

Elle a pour objet de contraindre les bailleurs « constructeurs » et les occupants « constructeurs » à réaliser des travaux de démolition ou d'amélioration des locaux et des installations afin de supprimer les risques qu'ils présentent pour la santé et la sécurité et d'assurer aux locataires certaines protections.

Cette procédure suppose que soit engagée en préalable une opération d'aménagement et d'assainissement (au sens de la suppression de l'habitat insalubre) sur un territoire couvrant ce périmètre (Cf. § : 5-1 Délibération sur un projet d'aménagement).

Observation

Cette procédure diffère de la procédure de droit commun relative au périmètre insalubre (CSP : L.1331-25)³ qui s'applique, en secteur d'habitat régulier ou informel, lorsque la zone à traiter comporte des locaux d'habitation dans un état homogène dont l'insalubrité est irrémédiable de façon homogène (bidonvilles, îlots insalubres ...) ou constitués d'installations diverses utilisées comme habitations et impropres à cet usage et donc à démolir (bidonvilles, îlots insalubres, habitats précaires ...).

3 La procédure L.1331-25 du CSP est applicable à Mayotte depuis le 1er janvier 2014 (cf. : Ordonnance n° 2013-1208 du 24 décembre 2013).



3. Autorité compétente

La procédure est mise en œuvre par le préfet, signataire de l'arrêté créant le périmètre et précisant les prescriptions applicables dans celui-ci, après obtention :

- de la délibération portant sur un projet d'aménagement et d'assainissement du secteur concerné prise par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ;
- du rapport de l'agence régionale de santé (ARS) ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS), en application du CSP : L. 1422-1(3ème alinéa) ;
- de l'avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

4. Cas d'application

Elle permet de prescrire :

- la démolition de certains locaux d'habitation existants si nécessaire,
- le confortement, le réaménagement ou le maintien en l'état d'autres locaux dans le même périmètre.

Ce périmètre peut être arrêté sur des terrains appartenant à des propriétaires privés (personnes physiques ou personnes morales) ou publics (État, collectivités locales...). Lorsque l'un des terrains appartient à une personne publique autre que la collectivité à l'initiative du projet d'aménagement, l'accord préalable du propriétaire public est nécessaire.

Observations

- Il est inutile de prescrire des travaux de sortie d'insalubrité, à des occupants dont les constructions doivent être démolies pour des raisons liées aux impératifs de l'aménagement (passage des réseaux, construction d'équipements ...) ou à l'exposition aux risques naturels ou à la préservation des zones agricoles ou naturelles.
- Si la zone concernée est classée inconstructible car gravement exposée aux risques naturels, l'article 9 est évidemment inapplicable et les occupants doivent être relogés hors du site.



5. Différentes étapes de la procédure jusqu'à la prise de l'arrêté

5.1 Délibération sur un projet d'aménagement⁴

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat doit avoir en préalable approuvé un projet global d'aménagement et d'assainissement sur le secteur concerné.

Ce projet est défini sur la base d'études pré-opérationnelles comportant notamment les données relatives :

- à l'état technique des constructions existantes dont la démolition n'est pas nécessaire au projet d'aménagement (état correct, à réhabiliter lourdement, à démolir...),
- aux bâtiments à démolir pour les besoins du projet d'aménagement,
- au statut foncier des constructions et des terrains,
- à l'état des réseaux d'eaux (potable, usées, pluviales) et d'électricité,
- au contexte urbain au regard de l'environnement,
- à l'identification des risques naturels.

Il peut, le cas échéant, indiquer les données relatives à l'occupation sociale.

Ces études pré-opérationnelles permettent d'éclairer le contenu à donner au périmètre à prendre en application de l'article 9. Dès ce stade, un partenariat entre la collectivité locale, le prestataire de l'étude pré-opérationnelle et l'autorité sanitaire doit se mettre en place.

5.2 Rapport d'enquête de l'ARS ou du SCHS sur l'ensemble des locaux ou installations concernés

Chaque local, installation ou construction devra faire l'objet d'une appréciation sommaire distincte afin de préciser dans le rapport son état, les risques qu'il présente ou non pour la santé ou la sécurité et les prescriptions envisagées. Il est préférable de ne pas mentionner les constructions dont l'état ne justifie pas de prescription particulière au regard de la salubrité ou de la sécurité. Une simple mention générale de raccordement aux réseaux, prévus ou améliorés, peut être précisée.

4 (Cf. Fiche n°7 : RHI-RHS et Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation de l'opération d'aménagement)



Exemple

Des travaux de sortie d'insalubrité ne doivent pas être prescrits dans le cadre du périmètre d'insalubrité sur des locaux, installations ou constructions voués à la démolition pour les besoins propres du projet d'aménagement (passage de Voiries et Réseaux Divers (VRD), sécurité publique, exposition grave aux risques naturels, équipement public). L'ARS constate l'état de ces divers bâtis, vérifie s'ils présentent ou non des risques graves ou imminents pour la sécurité ou la santé des occupants et en informe la collectivité responsable de l'opération.

Les bâtiments en bon ou mauvais état (et non irrémédiable) dont la démolition est prévue par le projet d'aménagement ou qui ne peuvent pas rester habités car situés dans une zone fortement exposée aux risques naturels doivent être mentionnés à titre d'information. C'est une priorité d'intervention au titre de l'opération d'aménagement. Leur évacuation et relogement doivent être prioritaires au titre de l'opération d'aménagement.

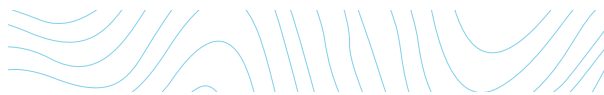
Observation

L'étude du projet d'aménagement ainsi que le rapport d'enquête de l'ARS ou du SCHS qui permettra la prise de l'arrêté du préfet, doivent être conduits en parallèle et de façon coordonnée pour éviter les incohérences juridiques et opérationnelles. Le rapport d'enquête et les prescriptions de travaux de sortie d'insalubrité ou de démolition sont établis en prenant en compte le projet d'assainissement et d'aménagement de la collectivité locale.

5.3 Présentation au CODERST

Le rapport d'enquête de l'ARS ou du SCHS est soumis par le préfet au CODERST à l'occasion d'une réunion. Le propriétaire du terrain ainsi que les occupants et les bailleurs sont conviés à la réunion de la commission et ont la faculté d'y être entendus, à leur demande. Cet avis est effectué par publication dans au moins un journal diffusé localement et par affichage à la mairie de la commune. L'affichage vaut notification aux personnes concernées.

Le maire, ou le cas échéant le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, est invité à présenter ses observations au CODERST sur le fondement du projet d'aménagement et d'assainissement ayant fait l'objet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. Aucun délai minimum entre l'envoi de la convocation et la réunion du CODERST n'est prévu par le texte.



5.4 Prise de l'arrêté du préfet

Sur le rapport de l'ARS ou du SCHS et après avis du CODERST, le préfet prend un arrêté qui définit le périmètre à l'intérieur duquel les locaux et installations qu'il désigne sont soit :

- à démolir et interdits définitivement à l'habitation, dans un délai qu'il fixe. Il peut en outre, prescrire toutes les mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation (murage notamment) ;
- à améliorer dans un délai qu'il fixe. Il peut également assortir ces prescriptions d'une interdiction temporaire à l'habitation en raison de l'état des locaux ou de la nature des travaux prescrits.

L'arrêté précise les prescriptions se rapportant à chaque bâtiment concerné selon qu'ils sont insalubres irrémédiables, à démolir ou remédiables, à améliorer.

Aucune mesure particulière ne doit être inscrite dans l'arrêté pour les bâtiments devant faire l'objet d'une démolition (que leur état soit salubre ou pas) pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

Observations

- Rien ne s'oppose à ce que les délais d'exécution des prescriptions soient fixés différemment pour les constructeurs occupants et les bailleurs, ou encore selon les secteurs du périmètre, afin de tenir compte des différentes phases opérationnelles d'exécution du projet d'aménagement.
- Il est déconseillé de superposer un périmètre insalubre (art. 9) avec un arrêté pris en application de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011 (traitement ponctuel de l'insalubrité) ou de l'article 11 (état de péril des bâtiments) sauf en cas d'aggravation de l'état des bâtiments justifiant une modification des modalités de leur traitement (et donc l'instruction de nouveaux arrêtés).

5.5 Notification et publicité

L'arrêté doit faire l'objet d'un affichage à la mairie de la commune.

Il doit également être publié au recueil des actes administratifs du département et dans au moins un journal diffusé localement.

Il est conseillé, dans la mesure du possible, d'adresser un courrier aux constructeurs occupants ou bailleurs individuellement les informant des mesures prescrites et de leurs obligations.



6. Réalisation des travaux ou de la démolition prescrits par l'arrêté

6.1 Travaux exécutés

Lorsque les travaux prescrits par l'arrêté et destinés à supprimer les causes d'insalubrité et d'insécurité, ont été exécutés, un constat de la réalisation des travaux est établi par l'autorité sanitaire (ARS ou SCHS) ou le maire. Cette attestation fait l'objet d'un affichage en mairie et elle est communiquée au procureur de la République et à la Caisse d'allocations familiales (CAF) si les locaux sont donnés en location.

Observations

- L'attestation peut être effectuée tant pour les bailleurs constructeurs que pour les occupants constructeurs.
- Sa forme est libre : «attestation de l'exécution des travaux» ou «arrêté attestant de...». C'est un acte administratif qui peut faire l'objet d'une contestation. Il convient de décider en amont qui en sera l'auteur (ARS, SCHS ou maire).
- L'attestation peut être délivrée même si les voiries et réseaux divers (VRD) prévus par le projet d'aménagement ne sont pas exécutés. Le document devra cependant rappeler l'obligation d'assurer les raccordements aux réseaux dès lors que ceux-ci seront réalisés et une vérification de la bonne exécution de cette obligation devra ensuite être opérée.

6.2 Démolition exécutée

Lorsque la démolition prescrite par l'arrêté a été réalisée dans le délai imparti, un constat de démolition est réalisé par l'autorité sanitaire (ARS ou SCHS ou le maire).

7. Exécution d'office des mesures

Si les travaux de réparation prescrits par l'arrêté ne sont pas exécutés, la démolition sera prescrite. Si la démolition prescrite par l'arrêté n'est pas réalisée, la démolition sera réalisée d'office (Cf. Fiche n°13 : Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés).



8. Acquisition par la puissance publique des terrains d'assiette

Lorsque la réalisation du projet d'aménagement et le traitement de l'insalubrité sur le périmètre nécessitent l'acquisition des terrains d'assiette, celle-ci peut être réalisée par voie d'expropriation.

Par dérogation au Code de l'expropriation, l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation compris dans le périmètre insalubre, peut être effectuée selon les modalités particulières créées par la loi dite « Vivien » du 10 juillet 1970 (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: L.511-1 et suivants). L'indemnité d'expropriation du propriétaire est uniquement calculée sur la valeur du terrain nu sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur le terrain (Cf. Fiche n°25 : Expropriation pour cause d'utilité publique).

9. Protection des occupants

Voir Fiche n°12 : Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011

10. Aide financière

Voir Fiche n°7 : Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou d'équipements publics

11. Financement des travaux

Voir Fiche n°15 : Crédits de la Ligne Budgétaire Unique



► Questions-Réponses sur l'article 9 de la loi du 23 juin 2011

■ L'article 9 peut-il être utilisé dans des quartiers d'habitat régulier ou massivement régulier ?

Non, l'article 9 concerne principalement l'habitat informel. Cependant si le périmètre comporte minoritairement de l'habitat régulier, celui-ci peut être traité et faire l'objet de prescriptions à l'occasion d'un arrêté fondé sur l'article 9.

■ L'article 9 peut-il être utilisé sur un secteur d'habitat homogène c'est-à-dire un secteur d'habitat dont l'état justifie la démolition intégrale et l'interdiction définitive d'habiter de tous les locaux existants ?

Non, dès lors que les locaux à usage d'habitation sont dans un état homogène, tous à démolir et à interdire à toute occupation, l'article 9 n'est pas applicable. Il convient dans ce cas d'appliquer l'article L.1331-25 du Code de la santé publique.

■ Un périmètre insalubre de l'article 9 peut-il être mis en place en l'absence de projet d'aménagement ?

Non, un arrêté périmètre insalubre ne peut être pris par le préfet en l'absence d'une délibération de la collectivité compétente s'engageant sur un projet opérationnel permettant effectivement de traiter l'insalubrité du secteur concerné.

En l'absence de cette délibération, ou dans l'impossibilité d'engager un projet d'assainissement sur les terrains concernés, les situations d'insalubrité et de péril seront traitées par l'utilisation des arrêtés prévus aux articles 10 ou 11 de la loi (voir les fiches suivantes : sur le traitement ponctuel de l'insalubrité ou sur le péril).

■ L'arrêté doit-il être publié en intégralité dans un journal local ?

Le texte de l'arrêté fondé sur l'article 9 peut être assez long et le coût de sa publication intégrale sera en conséquence. La mention que « tel arrêté a été pris sur une certaine zone de la commune de ... visée par un projet d'aménagement et portant prescriptions de travaux et de démolition » semble suffisante.



■ **Un recours est-il recevable pour non-publication de l'arrêté dans le journal local**

Le défaut de publication de l'arrêté peut être invoqué par un particulier sauf s'il lui a été notifié personnellement. Dans ce cas, il ne pourra arguer de sa méconnaissance de l'acte.

■ **Existe-t-il un modèle d'avis à publier dans un journal local ?**

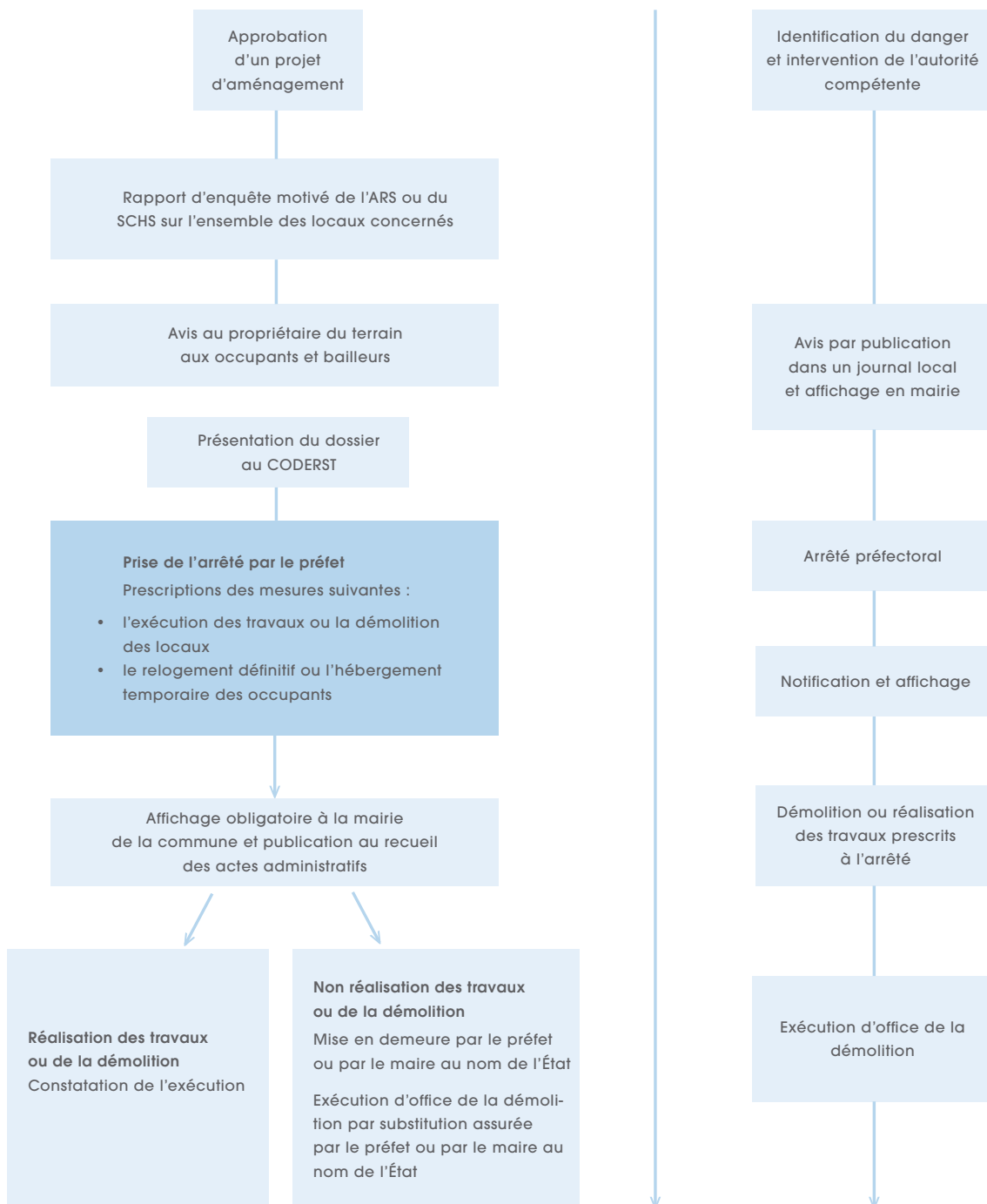
Non, mais il peut être conseillé de s'inspirer des annonces publiées faites dans les journaux locaux sur des arrêtés ou des déclarations d'utilité publique de mise en œuvre dans d'autres domaines.

■ **Qui assure et supporte les frais de cette publication ?**

La DEAL sur son programme « habitat insalubre » ou la préfecture.



► Schéma de mise en œuvre de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011





► **Modèle d'arrêté pris en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011**

Le préfet du ***

Vu la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, notamment son article 9,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.511-1 et L.511-2,

Vu la délibération du conseil municipal de *** du ***/ ou de l'organe délibérant de l'EPCI de *** du *** relatif au projet global d'aménagement et d'assainissement, de *** intéressant le quartier d'habitat informel de ***

Vu l'arrêté du préfet du *** relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST);

Vu le rapport du ***présenté par le DG de l'ARS / par le directeur du SCHS de *** relatif à l'évaluation de l'insalubrité et du danger présenté par les locaux d'habitation, sis à *** (ville, quartier, lieu-dit) *** (parcelle s'il y a, rue et n° s'il y a, autres éléments de repérage ***) construits sans droit ni titre sur l'assiette foncière, appartenant à *** (propriétaire tel qu'apparaissant au fichier immobilier – peut être inconnu ***) dans le périmètre proposé,

(cas où une maison régulière serait incluse dans le périmètre)

Vu le courrier adressé à M *** propriétaire de l'immeuble sis (adresse *** description si nécessaire) l'informant du caractère insalubre de la maison qu'il habite/ou qu'il a donné à bail et occupé par N ***, susceptible d'être incluse dans un périmètre insalubre et du fait que le CODERST serait saisi de ce dossier le *** (date),

Vu les observations de M *** ou l'absence de réponse de M ***

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du *** sur la réalité de l'insalubrité et du danger des bâtiments inclus dans le périmètre proposé,

CONSIDERANT que l'état des locaux/ou des bâtiments, inclus dans le périmètre proposé, l'absence ou l'insuffisance des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement, *** constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants,
(descriptif sommaire des désordres dans le quartiers et présence d'habitations insalubres ***)

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leurs délais d'exécution, pour les locaux d'habitation énumérés ci-après et figurant sur le plan annexé au présent arrêté



ARRETE

Article 1

Le périmètre institué en application de l'article 9 de la loi du 23 juin 2011 *** sur la commune de *** quartier du *** est délimité comme suit, selon le plan ci-annexé :

Exemple : « De l'angle nord-ouest de la rue *** et de la rue du ***, jusqu'à la rue ***, de la rue *** à la mer, de la rive sud de la mer à la place *** jusqu'à la rue ***

Les terrains concernés sont la propriété de *** (commune, domaine public ou domaine privé, État, domaine public ou domaine privé, autre personne publique *** ou personnes privées, selon les mentions figurant au fichier immobilier).

Article 2

À l'intérieur de ce périmètre, les bâtiments suivants, occupés par les personnes à l'origine de leur construction et figurant en bleu plein sur le plan, sont déclarés insalubres irrémédiables, du fait de leur caractère impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Ils devront être démolis, par les personnes mentionnées ci-après dans le délai de *** à compter de la date de la publication dans le journal *** et de l'affichage à la mairie de *** du présent arrêté.

Ils sont interdits définitivement à l'habitation, à compter de *** (date antérieure à celle de la démolition)

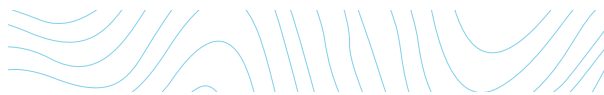
Sont visés par cette mesure¹ :

- Le bâtiment situé ***, (et portant le n° x sur le relevé cadastral, le cas échéant ou le n° x sur le plan annexé) occupé par Mr/Mme, famille ***
- Le bâtiment situé *** (et portant le n° x sur le relevé cadastral, le cas échéant ou le n° x sur le plan annexé) occupé par Mr/Mme, famille ***
- Le bâtiment situé *** (et portant le n° x sur le relevé cadastral, le cas échéant ou le n° X sur le plan annexé) occupé par Mr/Mme, ***
- Etc...

Au fur et à mesure de la libération des locaux et du relogement définitif ou provisoire des occupants, toutes mesures pour empêcher l'accès ou l'usage de ces locaux seront prises par l'autorité compétente.

Le relogement définitif, éventuellement provisoire avant relogement définitif, des occupants dont les locaux d'habitation sont démolis, est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou son concessionnaire.

¹ Observation : rien ne s'oppose si l'on n'a pas de relevé ni de numérotation (cadastrale ou sur la rue) de numérotter les bâtiments identifiés sur un plan et de joindre si nécessaire une photo.



Article 3

A l'intérieur de ce périmètre, les bâtiments suivants, occupés par les personnes à l'origine de leur construction et figurant *** (ex : croix bleue) sur le plan sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier, suivant les travaux à faire, à la diligence des occupants figurant ci-après, dans un délai de (2 ans) (délai compatible avec le projet d'aménagement et d'amélioration de l'habitat), à compter de la date de la publication dans le journal *** et de l'affichage à la mairie de *** du présent arrêté.

Exemples :

- en descendant la rue du ***, du côté droit, les bâtiments désignés comme suit :
 - portant le numéro X, occupé par Mr/Mme, famille *** : mise hors d'eau, hors air, mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations *** ou raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - portant le numéro X : réparation de la toiture, renforcement et mise en sécurité de l'installation électrique, *** installation de WC, raccordement ***
 - ***

- dans l'îlot délimité par la rue du *** et la rue du ... les bâtiments suivants :
 - portant le numéro X occupé par Mr/Mme, famille *** : mise hors d'eau, hors air, mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations ...ou raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - portant le numéro X ***

- bordant la place ***, les bâtiments suivants :
 - portant le numéro X occupé par Mr/Mme***: mise hors d'eau, mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations , réfection de l'escalier, pose de garde-corps - raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - ***

(Si indispensable) Les locaux suivants (préciser) sont interdits temporairement à l'habitation à compter du ***, ou pendant les travaux.

L'hébergement temporaire des occupants est assuré par la collectivité publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou son concessionnaire.



Article 4

Si les travaux de réparation prescrits à l'article 3 n'ont pas été effectués dans le délai précisé au même article, le préfet, ou le maire au nom de l'État, met en demeure les occupants défaillants de les effectuer dans un nouveau délai qu'il fixe. Si, après cette mise en demeure, les travaux n'ont pas été exécutés, le préfet prononce l'interdiction définitive d'habiter et ordonne la démolition du bâtiment. La démolition sera effectuée aux frais des occupants. La créance est récupérée comme en matière de contributions directes.

Article 5

5-1 : À l'intérieur du périmètre délimité à l'article 1, les bâtiments suivants, donnés à bail, (Exemple : figurant en rouge plein sur le plan), sont déclarés insalubres irrémédiables, du fait de leur caractère impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Ils devront être démolis par les bailleurs, figurant ci-après, dans le délai de *** à compter de la date de la publication dans le journal *** et de l'affichage à la mairie de *** du présent arrêté.

Ils sont interdits à l'habitation, à compter de *** (date, antérieure à celle de la démolition)***

Sont visés par cette mesure :

Exemples :

- rue du ***, à gauche en descendant, les bâtiments
 - portant le numéro X, dont le bailleur est Mr /Mme ***
 - portant le numéro X dont le bailleur est Mr /Mme ***
 - portant le numéro X et dont le bailleur est Mr /Mme ***

- à l'arrière du bâtiment numéro X de la rue *** le bâtiment portant le numéro X, et dont le bailleur est Mr /Mme ***
 - *** ;

5-2 : Pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés au 5-1, au fur et à mesure de leur évacuation, les bailleurs mentionnés ci-dessus devront procéder aux travaux suivants :

- murage ***
- démolition partielle ***

Faute pour les bailleurs d'avoir procédé à ces travaux, ceux-ci seront exécutés d'office après avertissement. L'avertissement sera effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.



5-3 : Dans le délai de *** (Inferieur au délai laissé pour la démolition) les bailleurs mentionnés ci-dessus devront avoir proposé aux occupants un relogement correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants sera assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération (la commune de *** ou l'EPCI de ***) ou son concessionnaire.

Dans ce cas, le bailleur sera redevable à la personne publique qui a assuré le relogement, ou à son concessionnaire, d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

5-4 : Si les bailleurs mentionnés ci-dessus n'ont pas procédé aux travaux de démolition prescrits dans le délai fixé, il y sera procédé d'office à leurs frais, soit par le préfet soit par le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse.

5-5 : Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

5-6 : Les bailleurs mentionnés ci-dessus sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées au III de l'article 9 de la loi susvisée :

- à compter du premier jour du mois suivant l'affichage à la mairie du présent arrêté, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'au relogement définitif des occupants ;
- toute menace, tout acte d'intimidation vis-à-vis des occupants ou tout acte tendant à rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, en vue de les contraindre à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application de l'article 9 de la loi susvisée, ou dans le but de leur faire quitter les locaux, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.

Article 6

6-1 : À l'intérieur du périmètre délimité à l'article 1, les bâtiments suivants, donnés à bail, (Exemple : figurant en croix rouges sur le plan), sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier, suivant les travaux précisés ci-après à réaliser par les bailleurs cités ci-après, dans un délai² de *** x mois (délai qui peut être plus court que le délai laissé aux occupants visés à l'article 3) à compter de la date de l'affichage à la mairie de *** du présent arrêté.

2 Rien ne s'oppose non plus que les délais de travaux puissent être différents selon les localisations en fonction du phasage de l'opération d'aménagement : on peut, par exemple fixer un délai plus court pour les constructions situées dans un secteur donné.



Sont visés par cette mesure :

Exemples :

- rue ***, à droite en descendant depuis la rue du ***, les bâtiments
 - portant le numéro X, dont le bailleur est Mr /Mme *** : mise hors d'eau, hors air, mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations *** raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - portant le numéro X dont le bailleur est Mr /Mme *** : mise hors d'eau, mise en sécurité de l'installation électrique et individualisation des compteurs, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations *** ou raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - portant le numéro X, comportant 2 niveaux et 4 logements et dont le bailleur est Mr /Mme *** : réfection de la toiture, réparation des escaliers, reprise des garde-corps, changement des ouvrants du logement du 1^{er} étage, mise en sécurité de l'installation électrique et individualisation des compteurs etc.

- à l'arrière de ces bâtiments de la rue du *** ,
 - le bâtiment portant le numéro X, et dont le bailleur est Mr /Mme ***: mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations *** raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - ***

- rue ***, le bâtiment collectif de X niveaux, comportant X logements portant le numéro X sur le plan annexé, dont le bailleur est Mr *** : réparation des escaliers, reprise des garde-corps, changement des ouvrants des logements des X niveaux, mise en sécurité de l'installation électrique commune ainsi que de celle de chaque logement, avec individualisation des compteurs, installation de sanitaires pour les X niveaux, *** évacuations *** raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - le long de la mer, les X bâtiments, en rez-de-chaussée, portant les numéros X,Y, Z, dont les bailleurs sont respectivement Mr, Mme, ou Mlle *** : reprise des toitures de tôle pour assurer l'étanchéité, mise en sécurité de l'installation électrique, installation de sanitaires, évacuations *** raccordement aux réseaux collectifs lorsque ceux-ci seront réalisés et mis en service ;
 - etc.

6-2 : (Si indispensable) Les locaux suivants (à préciser) sont interdits temporairement à l'habitation à compter du *** ou pendant les travaux.

L'hébergement temporaire des locataires est assuré par la collectivité publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou son concessionnaire.



6-3 : Les bailleurs mentionnés ci-dessus sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées au III de l'article 9 de la loi susvisée :

- à compter du premier jour du mois suivant l'affichage à la mairie du présent arrêté, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage en mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux ;
- les locaux d'habitation vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quel qu'usage que ce soit avant l'affichage de l'attestation mentionnée ci-dessus ;
- toute menace, tout acte d'intimidation vis-à-vis des occupants ou tout acte tendant à rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, en vue de les contraindre à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application de l'article 9 de la loi susvisée, ou dans le but de leur faire quitter les locaux, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.

6-4 : Faute pour le bailleur d'avoir effectué les mesures prescrites dans le délai précisé au 6-1, le préfet (ou le maire au nom de l'État) lui adressera une mise en demeure d'exécuter ces mesures dans un nouveau délai, mise en demeure qui peut être assortie d'une astreinte de x €³ par jour de retard à compter de la notification de la mise en demeure jusqu'à la constatation de la réalisation des mesures prescrites.

Si après mise en demeure les mesures n'ont pas été exécutées, le préfet (ou le maire au nom de l'État) prononcera l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonnera la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fera exécuter d'office aux frais du bailleur.

Le montant de l'astreinte journalière, sera, le cas échéant, inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.

Dans le cas d'ordonnance de démolition, le relogement des occupants est à la charge du bailleur qui devra avoir proposé aux occupants un relogement correspondant à leurs ressources et à leurs besoins, dans le délai fixé par le préfet.

En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants sera assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération (la commune de *** ou l'EPCI de ***) ou son concessionnaire. Dans ce cas, le bailleur sera redevable à la personne publique qui a assuré le relogement, ou à son concessionnaire, d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

6-5 : Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

3 De 30 à 300 € maximum



Article 7 (cas où des immeubles réguliers sont inclus dans le périmètre et insalubres)

- À l'intérieur du périmètre délimité à l'article 1 sont déclarés insalubres : à titre remédiable, les locaux d'habitation sis au *** de la rue ***, parcelle cadastrale n° ***, propriété de Mr ***, à charge pour lui d'exécuter dans le délai de ...mois, les travaux suivants : mise hors d'eau, hors air, mise en sécurité de l'installation électrique, installation (ou réparation) de sanitaires, WC, évacuations ...

(si ces locaux sont donnés à bail, inclure les dispositions relatives aux droits des occupants des 6-2 et 6-3 et ajouter : à compter du 1^{er} jour du mois suivant la publicité du présent arrêté, le bail des locataires est suspendu jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant le constat de la réalisation des travaux, en application de l'article L.521-2 du CCH)

Si, au terme du délai susvisé, le propriétaire n'a pas exécuté les travaux prescrits, après mise en demeure restée sans effet, le préfet y procède d'office en application de l'article L.1331-29 du Code de la santé publique et aux frais du propriétaire défaillant.

- À titre irrémédiable, compte tenu de leur état impropre à l'habitation pour des raisons d'hygiène et de sécurité, ainsi que du coût estimé des travaux de réparation supérieur au coût estimé de la reconstruction, les locaux d'habitation sis au 3 de la rue ***, parcelle cadastrale n° ***, propriété de Mr *** devront être démolis à la diligence du propriétaire, dans le délai de *** à compter de la publication du présent arrêté. Les logements de ce bâtiment sont interdits à l'habitation à compter de *** (date antérieure à celle du délai de démolition). Le propriétaire devra prendre toutes mesures pour empêcher l'accès aux logements au fur et à mesure de leur évacuation. Faute pour le propriétaire d'avoir procédé à ces travaux, ceux-ci seront exécutés d'office après avertissement. L'avertissement sera effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

(si ces locaux sont donnés à bail, inclure les dispositions relatives aux droits des occupants et au relogement, tels que mentionnés au 5-3 et 5-6 et ajouter : à compter du 1^{er} jour du mois suivant la publicité du présent arrêté, le bail des locataires est suspendu jusqu' à l'échéance du bail, en application de l'article L.521-2 du CCH)

Si les travaux de démolition n'ont pas été effectués dans le délai prescrit, il y sera procédé d'office, aux frais du propriétaire, par le préfet ou le maire au nom de l'État, conformément aux dispositions de l'article L.1331-29 du code de la santé publique. Pourront également être réalisées d'office et dans les mêmes conditions, les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.



Article 8

Au fur et à mesure de la réalisation des travaux prescrits, le DGARS, le directeur du SCHS ou le maire (à préciser dans l'arrêté) la constate par une attestation faisant l'objet d'un affichage en mairie. Si les locaux concernés sont donnés à bail, copie de cette attestation est communiquée au procureur ainsi qu'à la caisse d'allocations familiales.

Lorsque le DGARS, le directeur du SCHS ou le maire (à préciser dans l'arrêté) a constaté la réalisation de tous les travaux prescrits, le préfet procède à l'abrogation de l'arrêté mentionné à l'article 1.

L'arrêté d'abrogation est affiché en mairie, publiée au recueil des actes administratifs ainsi que dans le journal ***

Article 9

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article 13 de la loi susvisée, reproduit en annexe.

Article 10

Le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune de ***

Il sera publié dans le journal ***

Il sera publié au recueil des administratifs du département.

Le présent arrêté est communiqué au maire de la commune de *** au président de l'EPCI de ***

Il l'est également au procureur de la république, à la caisse d'allocations familiales.

Article 11

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de ***

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de *** (adresse), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Fait à ***, le *** (date)

Signature du préfet

ANNEXE à l'arrêté

Reproduire l'article 13 de la loi du 23 juin 2011



■ Fiche 10 : Traitement ponctuel de l'insalubrité de locaux mis à disposition aux fins d'habitation en application de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 10

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi

Loi du 23 juin 2011 : art. 10

« I-Lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l'État dans le département, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du Code de la santé publique, peut mettre en demeure par arrêté la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il fixe.

Il peut ordonner la démolition des locaux si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins.

Il prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

II. L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion de la commission soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi



que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées au présent alinéa sont entendues, à leur demande, par la commission précitée. L'arrêté du représentant de l'État dans le département est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage prévu au présent alinéa.

L'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa du présent II.

(...)

V. Le V du même article 9 est applicable.

VI. Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 1331-22 et suivants du Code de la santé publique.

VII. Lorsque la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 9 est applicable.

VIII. La réalisation des mesures prescrites en application du I du présent article, mises à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, ont mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.»

2. Objet de la procédure

La procédure d'insalubrité (art. 10) est une mesure de police mise en œuvre par le préfet qui vise à adapter le traitement de l'insalubrité aux spécificités de l'habitat informel.

Elle concerne les locaux à usage d'habitation dont l'état constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins. Ceux-ci sont mis à disposition à titre gratuit ou onéreux, par une personne qui n'est pas titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette du bâtiment, ci-après appelée le logeur.

Son objet est, d'une part, de contraindre le logeur constructeur soit à démolir les locaux concernés, soit à faire les travaux indispensables et, d'autre part, d'assurer aux locataires et aux occupants logés à titre gratuit certaines protections.



Observations

- Cette procédure diffère de la procédure de droit commun relative à l'insalubrité (CSP : art. L. 1331-26 à L.1331-30) en ce que cette dernière concerne l'habitat régulier et s'adresse aux propriétaires des immeubles et aux titulaires de droit réels dont les constructions sont en état insalubre.
- Son champ d'application est restreint aux logeurs ayant mis à disposition des locaux, à titre onéreux ou gratuit, sans être titulaires de droits réels immobiliers, et son formalisme allégé.
- Elle ne concerne pas les occupants constructeurs.

3. Autorité compétente

Le préfet, sur le rapport motivé de l'agence régionale de santé (ARS) ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) en application du CSP: L.1422-1 dernier alinéa, met en demeure, par un arrêté, le logeur de prendre les mesures propres à faire cesser le danger dans un délai précis.

4. Différentes étapes de la procédure jusqu'à la prise de l'arrêté

4.1 Rapport d'enquête

L'agence régionale de santé (ARS) ou le service communal d'hygiène et de santé (SCHS), établit un rapport d'enquête.

4.2 Avis du Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST)

Le préfet, saisi de ce rapport motivé, sollicite l'avis du CODERST.

Les personnes suivantes sont informées de la date de la tenue de la réunion du CODERST :

- le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier (si le propriétaire foncier est une personne publique, le gestionnaire compétent doit être avisé ; si l'État est propriétaire, France Domaine est l'interlocuteur de droit),
- la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation,
- les occupants.



Les personnes sont avisées personnellement par lettre recommandée ou remise contre signature. A défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, elles sont informées par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Elles peuvent être entendues par le CODERST à leur demande.

Le CODERST se prononce sur la réalité de l'insalubrité et sur les mesures devant être prescrites.

Observations

- Il est conseillé de procéder systématiquement à un affichage, en complément des courriers.
- Le texte ne prévoit pas de délai, cependant celui-ci doit être suffisant pour permettre aux personnes concernées d'émettre des observations éventuelles.

4.3 Prise de l'arrêté

Le préfet prend un arrêté mettant en demeure la personne qui a mis à disposition ces locaux aux fins d'habitation, de réaliser les mesures propres à faire cesser le danger.

Le préfet peut prescrire par arrêté :

- soit l'exécution des travaux de réparation sur les locaux permettant de mettre fin au danger ;
- soit la démolition des locaux si des travaux de réparation après évaluation sommaire s'avèrent insuffisants pour assurer la salubrité des locaux ou la sécurité des occupants ou des voisins. Il prononce en parallèle une interdiction définitive d'habiter.

En complément, il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher tant l'accès que l'usage des locaux visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation.

Observation

Le choix entre la prescription de travaux de réparation ou la démolition est réalisé après une évaluation sommaire du coût des travaux. Dès lors que les travaux ne peuvent être réalisés pour un coût acceptable et que pour assurer la salubrité de locaux ou la sécurité des occupants, des travaux de reprise importants ou une quasi reconstruction est nécessaire, il conviendra de privilégier la démolition.



4.4 Notification et publicité

L'arrêté du préfet est notifié :

- à la personne qui a mis ces locaux à disposition,
- aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier,
- aux occupants (la loi ne le précise pas mais cette notification est conseillée).

Il est également affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné.

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, l'affichage à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné vaut notification.

5. Réalisation des mesures prescrites par l'arrêté

Lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés de manière à supprimer les causes d'insalubrité et d'insécurité ou lorsque la démolition prescrite par l'arrêté a été réalisée dans le délai imparti, le préfet (ou ARS ou SCHS) en constate l'exécution et en prend acte par un arrêté de mainlevée. Selon l'organisation mise en place localement, le maire peut également établir ce constat permettant au préfet de prendre l'arrêté de mainlevée.

L'arrêté de mainlevée du préfet constatant l'exécution des travaux ou la démolition est notifié et affiché dans les mêmes conditions que l'arrêté initial.

6. Exécution d'office des mesures prescrites

Si les travaux de réparation prescrits par l'arrêté ne sont pas exécutés : Cf. Fiche n°13: Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés.

Si les mesures prescrites par l'arrêté (travaux de réparation ou démolition) ne sont pas exécutées : voir Fiche n°13: Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés.

7. Protection des occupants :

Voir Fiche n°12: Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011.

8. Financement des travaux :

Voir Fiches n°15 à 21 de la partie V : Financement de la LHI.



► Questions-réponses sur l'article 10 de la loi du 23 juin 2011

■ Peut-on utiliser les dispositions du droit commun relatives aux locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) et celles relatives aux conditions de suroccupation du fait du logeur (CSP : L.1331-23) dans les départements d'outre-mer pour traiter certaines situations qui en relèveraient ?

Les dispositions de l'article 10 ne font pas obstacles à l'application des dispositions du droit commun relatives aux locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) et celles relatives aux conditions de sur occupation du fait du logeur (CSP : L.1331-23). L'article 10 VI l'indique explicitement.

La circulaire du 20 juin 2013 (relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013) précise qu'en habitat informel, ces dispositions peuvent utilement être mises en œuvre car ces articles visent les personnes qui mettent à disposition les locaux aux fins d'habitation (et non les propriétaires).

■ À qui adresser l'arrêté lorsque le « logeur » connu est décédé ?

Un arrêté ne peut être pris qu'à l'encontre d'un logeur vivant et identifié, seul en capacité et en devoir d'exécuter un arrêté.

Si la personne connue est décédée, il convient d'analyser :

- à qui le loyer est-il payé depuis le décès ? Si le paiement est effectué à un supposé « héritier », celui-ci devient « la personne qui met à disposition un logement » et l'arrêté d'insalubrité sera pris contre lui (indépendamment de toute « succession » qui, juridiquement n'existe pas). Néanmoins si les héritiers de la personne décédée ne gèrent (ni ne revendiquent) ces locaux, ni ne perçoivent de loyers, on ne peut pas prendre d'arrêté à leur encontre puisqu'ils n'ont aucun droit sur ces locaux construits sans droit ni titre – et donc aucune responsabilité ;
- si le locataire ne paye plus de loyer, il n'est plus locataire de quiconque donc l'arrêté ne peut être pris car il ne pourra être notifié à personne.

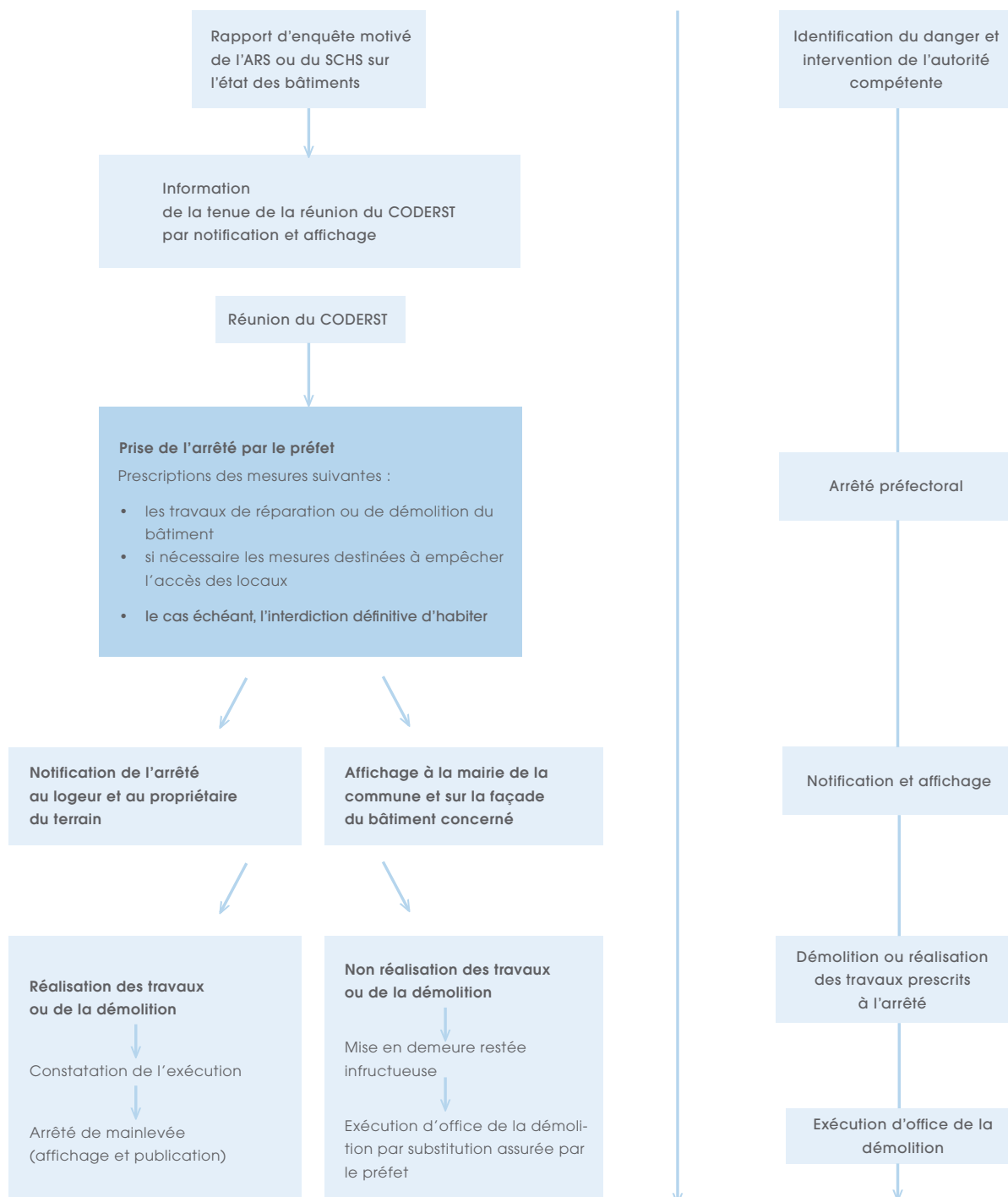
■ Comment traiter les locaux lorsque on ne parvient pas à identifier ni le propriétaire foncier, ni le constructeur et que les constructions sont occupées ?

En pratique, si la situation le justifie, le maire peut prendre un arrêté de police générale (CGCT : art. 2212 et suivants) interdisant les lieux à toute occupation, prescrire des mesures de fermeture pour en empêcher l'accès et ordonner éventuellement la démolition au titre également de son pouvoir de police générale.

Le relogement des occupants, le cas échéant, peut éventuellement être facilité en mobilisant les dispositions relatives au DALO. A cette fin, les occupants doivent constituer un dossier à présenter à la commission départementale de médiation. L'article 10 n'est pas applicable dans ce cas.



► Schéma de la mise en œuvre de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011





► **Modèle d'arrêté pris en application de l'article 10 de la loi du 23 juin 2011**

Le préfet de ***

Vu la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, notamment son article 10,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.511-1 et L.511-2,

Vu l'arrêté du préfet du *** relatif à la composition du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST),

Vu le rapport du *** présenté par le DG de l'ARS de *** / SCHS de *** relatif aux locaux, sis à (ville, quartier, lieudit) *** (parcelle s'il y a, rue et n° s'il y a, autres éléments de repérage ***) construits par des personnes non titulaires de droits réels immobiliers sur l'assiette foncière, appartenant à *** (propriétaire tel qu'apparaissant au fichier immobilier – peut être inconnu ...) et mis à disposition aux fins d'habitation, par Mr ou Mme N ***, dénommé ci-après, « le logeur »,

Vu l'avis du conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du *** sur la réalité et les causes de l'insalubrité du bâtiment susvisé et sur les mesures propres à y remédier/ou sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité/des locaux susvisés,

CONSIDERANT que l'état de ces locaux/ou de ce bâtiment, constitue un danger pour la santé et la sécurité des occupants (ou des voisins), notamment aux motifs suivants :

(descriptif sommaire des désordres)

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées / la démolition/ et leur délai d'exécution,

ARRETE

ARTICLE 1

Les locaux mis à disposition aux fins d'habitation par Mr /Mme ***, sis *** à (ville, quartier, lieudit) *** (parcelle s'il y a, rue et n° s'il y a, autres éléments de repérage ***), (situés selon le plan ci-joint, tels que figurant sur la photo ci-jointe), construits sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'assiette foncière, appartenant à *** (propriétaire tel qu'apparaissant au fichier immobilier – peut être inconnu ***)

- sont déclarés insalubres avec possibilité d'y remédier.



ou

- sont déclarés insalubres avec impossibilité d'y remédier.

ARTICLE 2 (remédiable)

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, le logeur mentionné à l'article 1 est mis en demeure de prendre les mesures suivantes dans le délai de *** (pas plus de quelques mois /à préciser) :

- mettre hors d'eau *** toiture, murs,
- réparer les ouvrants *** ;
- remettre en état de sécurité l'alimentation électrique,
- remettre en état la plomberie ***
- ou assurer une alimentation électrique ***
- assurer l'alimentation en eau potable
- installer des toilettes, évacuations ***
- réparer escaliers ou sols ***
- autres ***

Ce délai court à compter de la notification (ou de l'affichage) du présent arrêté.

(Si indispensable) Les locaux susvisés sont interdits temporairement à l'habitation à compter du *** ou pendant les travaux.

L'hébergement temporaire des occupants est assuré par le préfet.

ARTICLE 2 bis (irrémediable)

Après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissant insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins, le logeur mentionné à l'article 1 devra procéder à la démolition des locaux visés à l'article 1, dans le délai de *** (quelques mois au maximum).

Pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés, au fur et à mesure de leur évacuation, le logeur mentionné à l'article 1 devra procéder aux travaux suivants :

- murage ***
- démolition partielle ***

Faute pour le logeur d'avoir procédé à ces travaux, ceux-ci seront exécutés d'office après avertissement. L'avertissement sera effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.



ARTICLE 2 ter (irréversible)

À compter du *** (date, antérieure au délai de démolition) les locaux sont interdits définitivement à l'habitation.

Dans le délai de *** (inférieur au délai laissé pour la démolition) le logeur mentionné à l'article 1 devra avoir proposé aux occupants un relogement correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance du logeur, le relogement des occupants sera assuré par le préfet (le cas échéant par le maire). Dans ce cas, le logeur sera redevable à la personne publique qui a assuré le relogement d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

ARTICLE 3

La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne pourra être prononcée qu'après constatation de la réalisation des mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents (à préciser dans l'arrêté).

Le logeur mentionné à l'article 1 tient à disposition de l'administration tout justificatif attestant la réalisation des travaux.

La réalisation des mesures prescrites en application de l'article 1, mises à la charge du logeur qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à son profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

ARTICLE 4 (remédiable)

Faute pour le logeur d'avoir effectué les mesures prescrites dans le délai précisé à l'article 2, le préfet lui adressera une mise en demeure d'exécuter ces mesures dans un nouveau délai, mise en demeure qui peut être (ou sera, si l'on a cette intention au stade de l'arrêté) assortie d'une astreinte de x €¹ par jour de retard à compter de la notification de la mise en demeure jusqu'à la constatation de la réalisation des mesures prescrites.

Si après mise en demeure les mesures n'ont pas été exécutés, le préfet / ou le maire² prononcera l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonnera la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fera exécuter d'office aux frais du logeur.

Le montant de l'astreinte journalière, sera, le cas échéant, inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.

Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

1 De 30 à 300 € maximum

2 La loi (IV de l'art9 auquel renvoie le IV de l'art 10) dit « l'autorité administrative », ce qui peut être le maire au nom de l'État.



ARTICLE 4 (irrémissible)

Si le logeur mentionné à l'article 1 n'a pas procédé aux travaux de démolition prescrits à l'article 2, il y sera procédé d'office aux frais du logeur, soit par le préfet, soit par le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse.

Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 5

Le logeur mentionné à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées au III de l'article 10 de la loi susvisée :

- à compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité précisées à l'article 7, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du préfet constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.
- toute menace, tout acte d'intimidation vis-à-vis des occupants ou tout acte tendant à rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, en vue de les contraindre à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application de l'article 10 de la loi susvisée, ou dans le but de lui faire quitter les locaux, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000€

Les locaux devenus vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'arrêté portant mainlevée de l'insalubrité, visé à l'article 3.

ARTICLE 6

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article 13 de la loi susvisée, reproduit en annexe.

ARTICLE 7

Le présent arrêté sera notifié au logeur mentionné à l'article 1 ci-dessus,

Il sera également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels mentionnés à l'article 1

Il sera également affiché à la mairie de la commune de *** ainsi que sur la façade du bâtiment concerné.

Le présent arrêté sera communiqué au maire de la commune de ***

Il sera également communiqué au procureur de la république et à la caisse d'allocations familiales.



ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de ***

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de *** (adresse), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Fait à ***, le (date)

Signature du préfet

ANNEXE à l'arrêté

Reproduire l'article 13 de la loi du 23 juin 2011



■ Fiche 11 : État de péril des bâtiments édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur le terrain concerné en application de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 11

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi

Loi du 23 juin 2011 : art. 11 « I. Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques édifiés par des personnes non titulaires de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette menacent ruine et pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation ou occupé à d'autres fins, il peut les interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe.

Toutefois, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire ordonne par arrêté les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut notamment faire évacuer les lieux.

Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés dans l'arrêté pris en application des premier ou troisième alinéas du présent I, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction. L'avertissement prévu aux premier et quatrième alinéas est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

L'arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes



ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par les affichages prévus au présent alinéa.

Lorsque les travaux de réparation ou de démolition sont exécutés, le maire en prend acte par arrêté. Le sixième alinéa est applicable à cet arrêté.

(...)

IV. Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

V. Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

VI. Lorsque la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril du maire pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 9 est applicable.

VII. La réalisation des travaux de réparation mis à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, occupent ou utilisent les locaux en cause n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil. »

2. Objet de la procédure

La procédure de péril prévue par l'article 11 de la loi du 23 juin 2011 est une mesure de police de sécurité publique mise en œuvre par le maire qui vise à adapter le traitement du péril aux spécificités des constructions informelles.

Elle concerne les bâtiments ou édifices de toute nature menaçant ruine, qui pourraient compromettre la sécurité par leur effondrement ou qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Son champ d'application est plus large que l'habitat : il concerne tous les bâtiments ou édifices, occupés ou non, construits par des personnes non titulaires de droits réels immobiliers sur le terrain.

Lorsque les locaux concernés sont à usage d'habitation, son objet est de contraindre les bailleurs « constructeurs » ou les occupants « constructeurs » soit à démolir, soit à faire les travaux indispensables sur les bâtiments concernés. Elle assure aux occupants certaines protections.



Observation

Cette procédure diffère de la procédure de droit commun relative au péril (prévue le CCH : L.511-1 et suivants) en ce que cette dernière concerne les constructions régulières et s'adresse aux propriétaires des immeubles et aux titulaires de droit réels dont les constructions sont en état de péril. Le formalisme de la procédure de l'article 11 est allégé par rapport à la procédure de droit commun.

3. Autorité compétente

Le maire, après avertissement par affichage sur la façade du bâtiment concerné et sur la base d'un rapport motivé, met en demeure par arrêté, la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser le danger dans un délai précis.

4. Différentes étapes de la procédure jusqu'à la prise d'effet de l'arrêté

4.1 Rapport motivé et avertissement

La commune doit recueillir les éléments d'analyse précis sur l'état du bâtiment et les risques qu'il présente et fournir un rapport motivé. Ce rapport est établi par ses propres agents si elle a en interne des compétences suffisantes ou à défaut, par des prestataires extérieurs.

Un avertissement est adressé à la personne qui a édifié ou fait édifier le bâtiment par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

4.2 Prise de l'arrêté par le maire

Le maire met en demeure, par arrêté, la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures de nature à faire cesser le danger que présente le bâtiment dans un délai précis.

Le maire prescrit par arrêté :

- soit des travaux de réparation à réaliser dans un délai qu'il fixe s'ils apparaissent suffisants pour assurer la sécurité publique ;
- soit la démolition du bâtiment, si les travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique ;
- les mesures provisoires indispensables pour écarter un péril imminent si l'état du bâtiment le nécessite. Dans ce cas, l'arrêté de péril imminent doit être suivi d'un arrêté prescrivant les travaux de réparation ou de démolition indispensables ; il n'y a pas de saisine du TA pour la désignation d'un expert en cas de péril imminent sur une construction informelle.



- l'évacuation des lieux, le cas échéant, sans qu'il soit nécessaire de saisir le tribunal administratif pour la désignation d'un expert ;
- En complément, le maire peut :
 - interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe tout ou partie de ces bâtiments ;
 - prescrire le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher tant l'accès que l'usage des bâtiments concernés, au fur et à mesure de leur évacuation. Après avertissement de la personne à l'origine de l'édification (par affichage sur la façade du bâtiment concerné), ces mesures peuvent être exécutées d'office.

Observations

- Le choix entre la prescription de travaux de réparation ou la démolition est réalisé après une évaluation sommaire du coût des travaux. Dès lors que les travaux ne peuvent être réalisés pour un coût acceptable et que pour assurer la sécurité des occupants, des travaux de reprise importants ou une quasi reconstruction est nécessaire, il conviendra de privilégier la démolition.
- Lorsque la construction menaçant ruine est située sur un terrain propriété de la commune, le maire peut prendre un arrêté de péril alors même que la commune est propriétaire de l'assiette foncière.

4.3 Notification et publicité

L'arrêté de péril ordinaire ou imminent est notifié à la personne qui a édifié ou fait édifier la construction, et aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier (pour Mayotte au livre foncier), sauf si le terrain appartient à la commune. La notification est réalisée par lettre recommandée ou remise contre signature.

Les arrêtés sont affichés à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné. Si l'adresse actuelle des destinataires de la notification est inconnue ou s'il est impossible de les identifier, l'affichage à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné vaut notification.

5. Réalisation des travaux ou de la démolition prescrits à l'arrêté

Lorsque les travaux de réparation ou de démolition prescrits par l'arrêté et destinés à supprimer les causes d'insécurité ont été exécutés, un constat de leur réalisation est établi par la mairie.

Le maire prend acte de l'exécution des travaux de réparation ou de démolition par arrêté de mainlevée. Cet arrêté est notifié et publié dans les mêmes conditions que l'arrêté initial.



6. Exécution d'office

Si les travaux de réparation ou de démolition prescrits par l'arrêté ne sont pas exécutés ou si la démolition prescrite par l'arrêté n'est pas réalisée : Cf. Fiche n°13 : Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés.

7. Protection des occupants

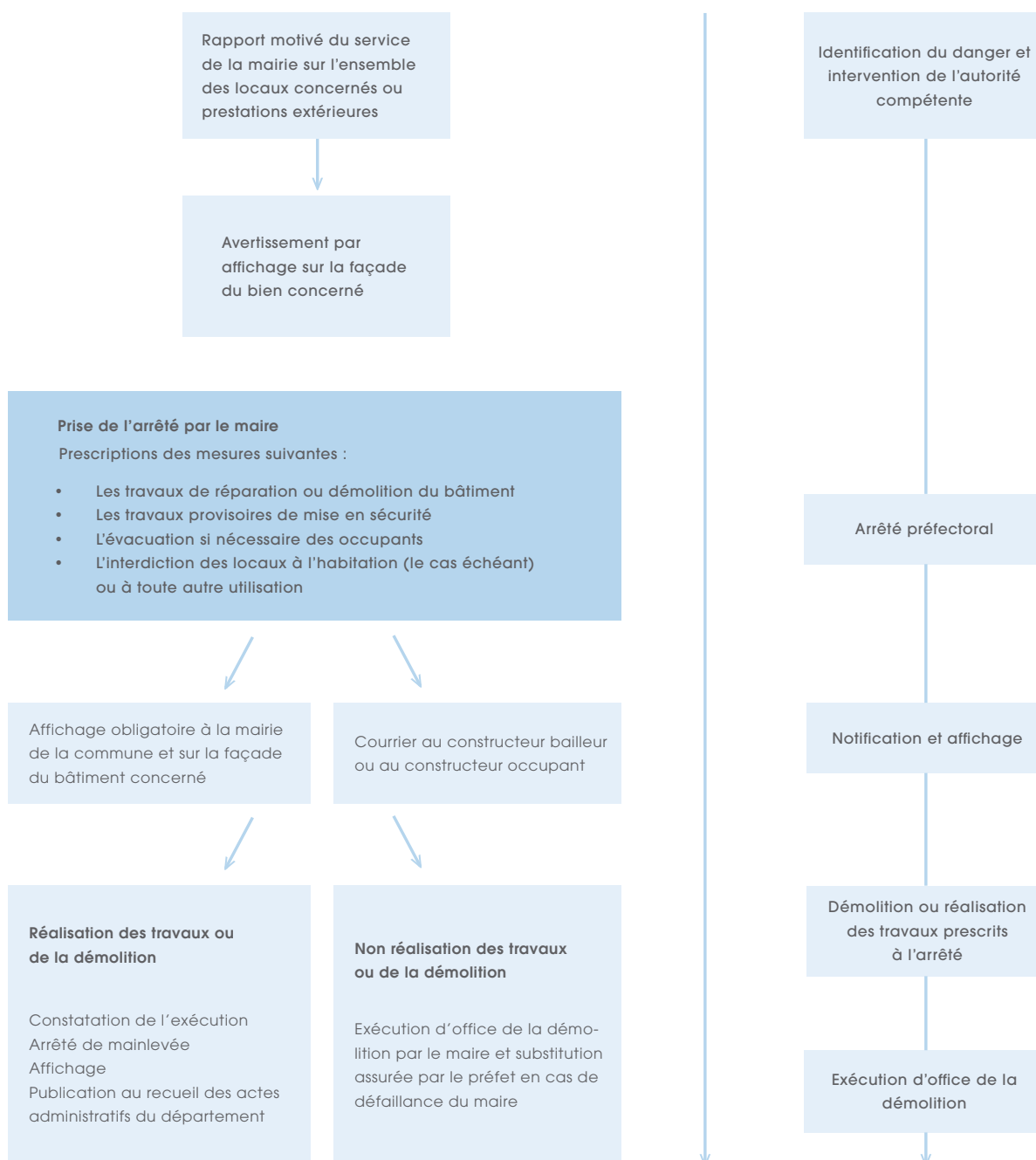
Voir Fiche n°12 : Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011.

8. Financement des travaux

Voir Fiches n°15 à 21 de la partie V : Financement de la LHI.



► **Schéma de la mise en œuvre
de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011**





► **Modèle d'arrêté pris en application de l'article 11 de la loi du 23 juin 2011**

DÉPARTEMENT DE ***

Le Maire de ***

Vu la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, notamment son article 11,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.511-1 et L.511-2, (en cas de bâtiments à usage d'habitation),

Vu l'affichage sur la façade de la construction, sise à *** (ville, quartier, lieudit) *** (parcelle s'il y a, rue et n° s'il y a, autres éléments de repérage ***) de l'avertissement relatif au danger que présente l'état de cette construction pour la sécurité publique, adressé à la personne à l'origine de son édification (ou son occupant – non locataire- ou utilisateur) ;

On peut compléter par :

Vu l'avertissement envoyé à Mr/Mme ***, à l'origine de l'édification de la construction, construite sans être titulaire de droits réels sur l'assiette foncière, propriété de *** (propriétaire tel qu'apparaissant au fichier immobilier – peut être inconnu ***), en date du *** lui signalant que l'état du bâtiment compromet la sécurité publique ;

Vu le rapport motivé effectué par les services techniques de la commune, (ou un homme de l'art ***), du *** faisant apparaître que le bâtiment susmentionné menace ruine et pourrait par son effondrement compromettre la sécurité publique (si le bâtiment est à usage d'habitation ou ouvert au public, compromettre la sécurité des occupants, ou des utilisateurs y compris si les occupants ou utilisateurs sont Mr et Mme ***, à l'origine de la construction).

CONSIDERANT que l'état de tout ou partie de ces locaux/ou de ce bâtiment, constitue un danger pour la sécurité publique (ou celle des occupants ou utilisateurs), notamment aux motifs suivants :

(descriptif sommaire des désordres)

CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution, pour faire cesser le danger,



ARRETE

ARTICLE 1

Il est ordonné à Mr/Mme ***, à l'origine de l'édification de la construction, sise à (ville, quartier, lieudit) *** (parcelle s'il y a, rue et n° s'il y a, autres éléments de repérage ***), (situés selon le plan ci-joint, tels que figurant sur la photo ci-jointe), non titulaire de droits réels sur l'assiette foncière, appartenant à *** (propriétaire tel qu'apparaissant au fichier immobilier – peut être inconnu ***)

- de procéder à la démolition de cette construction, compte tenu du fait que des travaux de réparation seraient insuffisants pour assurer la sécurité publique, dans le délai de *** (délai assez court selon le risque encouru ***).

Dans ce cas et si le bâtiment est à usage d'habitation ou occupé à d'autres fins, préciser :

- À dater de *** le bâtiment susvisé est interdit à l'habitation et à toute utilisation ;
- (le cas échéant) À compter de l'évacuation des lieux, Mr et Mme *** devront procéder au murage des locaux pour en empêcher l'accès ou tout usage. En cas de défaillance de Mr/Mme N et après avertissement, il y sera procédé d'office et à leurs frais.

ou (si des travaux de réparation sont suffisants)

- d'exécuter les mesures suivantes : (préciser les travaux à faire pour mettre fin au péril et au danger) dans le délai de *** (quelques mois au plus).

Le délai mentionné ci-dessus court à compter de la notification (ou de l'affichage à la mairie de la commune, en cas de personnes indéterminées) du présent arrêté.

ARTICLE 2

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir effectué les mesures prescrites dans le délai précisé à l'article 1, le maire lui adressera une mise en demeure d'exécuter ces mesures dans un nouveau délai qu'il fixe.

Selon le cas :

- Si la démolition prescrite n'a pas été effectuée après la mise en demeure, il y sera procédé d'office aux frais de la personne mentionnée à l'article 1.
- Si les travaux prescrits n'ont pas été réalisés dans le délai fixé après la mise en demeure, le maire ordonnera la démolition (totale ou partielle) de la construction concernée et, le cas échéant, la fera exécuter d'office aux frais de la personne en cause.
- Si les travaux prescrits concernent une construction à usage d'habitation, donnée à bail : Le bâtiment en cause étant à usage d'habitation, la mise en demeure pourra être (ou sera) assortie d'une astreinte de *** €¹ par jour de retard à compter de la notification de la mise en demeure jusqu'à la constatation de la réalisation des mesures prescrites.

1 De 30 à 300 € maximum



Si après cette mise en demeure les mesures n'ont pas été exécutées dans le nouveau délai prescrit, le maire prononcera l'interdiction définitive d'habiter les lieux et en ordonnera la démolition. Dans ce cas, la personne mentionnée à l'article 1 sera tenue aux obligations de relogement précisées à l'article 6 du présent arrêté.

Le montant de l'astreinte journalière, sera, le cas échéant, inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.

ARTICLE 3

Lorsque les travaux de démolition – ou de réparation (selon le cas) ont été exécutés, le maire en prend acte par arrêté.

La réalisation des mesures prescrites en application de l'article 1, mises à la charge de la personne qui, sans être titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, a édifié, occupe ou utilise la construction en cause, n'ouvre aucun droit à son profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

ARTICLE 4 (si le bâtiment est donné à bail d'habitation)

La personne mentionnée à l'article 1 ayant donné à bail d'habitation les locaux frappés par le présent arrêté de péril, est tenue de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées au II de l'article 11 de la loi susvisée :

- À compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité précisées à l'article 9, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux (ou jusqu'au relogement définitif des occupants, en cas de démolition).
- Toute menace, tout acte d'intimidation vis-à-vis des occupants ou tout acte tendant à rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, en vue de les contraindre à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application de l'article 11 de la loi susvisée, ou dans le but de lui faire quitter les locaux, est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.

ARTICLE 5

Les locaux devenus vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux visé à l'article 3.

ARTICLE 6

Si le bâtiment est donné à bail d'habitation :

Du fait de la prescription de démolition du bâtiment en cause, la personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants dans un délai de *** (antérieur au délai fixé pour la démolition).



En cas de défaillance de la personne en cause, le relogement des occupants sera assuré par le maire (ou par la personne publique ou l'aménageur si le bâtiment est situé dans une opération d'aménagement).

Dans ce cas, la personne tenue au relogement sera redevable à la personne publique qui a assuré le relogement d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

Si le bâtiment sous arrêté est occupé par ses constructeurs :

Le relogement de Mr/Mme ***, à l'origine de l'édification et occupants du bâtiment faisant l'objet du présent arrêté sera assuré par la commune (ou par la personne publique ou l'aménageur si le bâtiment est situé dans une opération d'aménagement).

ARTICLE 7

Le recouvrement des créances relatives à la démolition et (le cas échéant) à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 8

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article 13 de la loi susvisée, reproduit en annexe.

ARTICLE 9

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus,

Il sera également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels mentionnés à l'article 1

Il sera également affiché à la mairie de la commune de *** ainsi que sur la façade du bâtiment concerné.

Le présent arrêté sera également communiqué au procureur de la république et à la caisse d'allocations familiales (si la construction en cause est donnée à bail d'habitation).

ARTICLE 8

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du maire de ***

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de XXXXX (adresse), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Fait à ***, le (date)

Signature du maire

ANNEXE

Reproduire l'article 13 de la loi du 23 juin 2011



■ Fiche 12 : Protection des occupants de locaux frappés d'une mesure de police prise en application de la loi du 23 juin 2011

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : articles 9.III, 10.III, 11.III

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi

2. Cas d'application

Lorsque les locaux font l'objet d'une prescription de démolition ou de travaux de réparation par un arrêté relatif à un périmètre insalubre (art.9), au traitement ponctuel de l'insalubrité (art.10) ou au péril (art. 11), les occupants sont protégés.

Le régime des protections est identique pour ces trois mesures de police. Il est similaire à celui prévu aux articles L.521-1 et suivants du CCH applicable dans le cadre des mesures de police de droit commun¹.

3. Cessation du paiement du loyer (pour les locataires)

Pour les locaux donnés en location à usage d'habitation, le loyer (hors charges), ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation (indemnité d'occupation, redevance...) n'est pas dû par les occupants à compter du premier jour du mois qui suit l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu de situation des locaux jusqu'au relogement définitif des occupants.

La reprise du paiement du loyer peut également intervenir dans les cas suivants :

- affichage à la mairie de l'attestation de l'ARS ou du SCHS ou du maire, constatant la réalisation des travaux prescrits pour un périmètre insalubre (art. 9) ;
- affichage à la mairie de l'arrêté constatant la réalisation des travaux prescrits en cas d'arrêté relatif au traitement ponctuel de l'insalubrité (art. 10) ou en cas d'arrêté de péril (art. 11).

¹ En savoir plus : vade-mecum DIHAL-PNLHI « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux »



Observation

Dans le cas d'un périmètre insalubre (art.9), la cessation du paiement du loyer ne concerne que les seuls locaux d'habitation insalubres donnés à bail et faisant l'objet de prescriptions particulières.

La loi ne prévoit pas de suspension du bail, contrairement à ce que prévoient les textes relatifs aux situations régulières (CCH : L.521-2).

4. Relogement ou hébergement temporaire des locataires

4.1 Obligation du bailleur ou du logeur

- Relogement

Le bailleur ou le logeur (celui qui a mis à disposition les locaux) est tenu d'assurer dans le délai fixé par l'arrêté, le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou des terrains faisant objet d'une interdiction définitive à l'habitation dans un nouveau logement décent et correspondant aux ressources et aux besoins de l'occupant (art. 9, 10, 11).

En cas de contestation sur la notion de bonne foi, celle-ci est appréciée par le juge d'instance saisi par le bailleur ou le locataire. L'autorité administrative ne peut elle-même assurer cette appréciation. La bonne foi d'un occupant s'apprécie au regard du droit d'occupation et non au regard d'autres dispositions, telles la régularité du séjour des occupants. Un occupant logé gratuitement est un occupant de bonne foi.

- Hébergement

Lorsque les locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, l'obligation d'assurer l'hébergement des occupants incombe à celui qui est à l'initiative du projet d'aménagement ou de son concessionnaire et non au bailleur ou au logeur. Ce sera toujours le cas pour un périmètre insalubre (art. 9).

4.2 Substitution en cas de défaillance du bailleur constructeur ou de l'occupant constructeur

Faute pour le bailleur ou le logeur d'assurer le relogement de l'occupant, cette obligation est assurée par :

- en cas de périmètre insalubre (art. 9), la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement ou son concessionnaire. Elle est tenue au relogement (en cas d'interdiction définitive) ou à l'hébergement temporaire (lorsque la nature des travaux ou l'état des locaux le nécessite) des occupants de bonne foi ;
- en cas d'arrêté relatif au traitement ponctuel de l'insalubrité (art. 10), le préfet : il est tenu au relogement ou à l'hébergement temporaire des occupants de bonne foi (ou la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement ou son concessionnaire si l'arrêté est pris sur des locaux situés dans une opération d'aménagement). L'article 10 ne concerne que les « logeurs ».



- en cas d'arrêté de péril (art. 11) portant interdiction définitive d'habiter, le maire, qui est tenu au relogement ou à l'hébergement d'urgence des occupants de bonne foi ou la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement ou son concessionnaire, si l'arrêté est pris sur des bâtiments situés dans une opération d'aménagement.

Faute pour l'occupant constructeur d'assurer son propre hébergement ou relogement, cette obligation est assurée par :

- en cas de périmètre insalubre (art. 9), la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement ou son concessionnaire. Elle est tenue au relogement (en cas d'interdiction définitive) ou à l'hébergement temporaire (lorsque la nature des travaux ou l'état des locaux le nécessite) des occupants constructeurs.
- en cas d'arrêté de péril (art. 11) portant interdiction définitive d'habiter, le maire qui est tenu au relogement ou à l'hébergement d'urgence des occupants constructeurs ou la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement ou son concessionnaire si l'arrêté est pris sur des bâtiments situés dans une opération d'aménagement.

Observations

- Pour ces trois mesures de police (articles 9, 10 et 11), si les locaux sont situés dans une opération d'aménagement, l'offre de relogement faite par la personne publique ou son concessionnaire peut être constituée par une proposition d'accession sociale.
- Lorsque le maire intervient, la commune peut bénéficier des aides du FARU (fonds d'aide au relogement d'urgence) géré par le ministère de l'Intérieur (DGCL) via le préfet du département (Cf. Fiche n°21: Fonds d'aide pour le relogement d'urgence/ FARU).

5. Bénéfice de l'aide financière

Voir Fiche n°7 : Aide financière liée à la libération des locaux pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou d'équipements publics.



► Questions-réponses sur la protection des occupants

■ Quelles sont les personnes « qui mettent à disposition à titre gratuit ou onéreux des locaux à usage d'habitation » (art.9 et 10) ?

Cela relève de constatations de faits :

- Lors d'une mise à disposition à titre onéreux, il s'agit de la personne à qui reviennent les loyers (même si c'est une agence immobilière qui les encaisse). Les occupants des locaux d'habitation ne sont manifestement pas les personnes qui ont édifié les locaux (ou leurs ascendants ou descendants). Le bail peut être écrit, ou non. Il est rappelé que le « bail verbal » est reconnu par la jurisprudence et qu'il protège les droits des occupants.

En savoir plus : lire l'analyse juridique Validité du bail verbal et conséquences N° 2006-14 / jour au 23 septembre 2010

- Lors d'une mise à disposition à titre gratuit, il conviendra d'apprécier un faisceau d'indices : établissement d'une convention ou d'un écrit autorisant l'occupation des lieux, remise des clefs, travaux exécutés sur le local, remboursement de charges, paiement en espèces éventuellement d'une contrepartie à l'occupation des lieux.



■ Fiche 13 : Exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : articles 9.IV, 10.IV et 11.III ; articles 9.V ; 10.V et 11.IV.

Circulaire du 20 juin 2013 relative aux modalités d'application de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 et de mise en œuvre de l'arrêté interministériel du 18 février 2013 portant barème de l'aide financière instituée par cette loi.

2. Cas d'application

L'autorité administrative (voir § : 3) met en demeure par arrêté, le constructeur bailleur ou logeur ou le constructeur occupant de faire cesser le péril ou l'insalubrité par des travaux ou par la démolition de l'immeuble.

À défaut d'exécution volontaire des travaux ou de la démolition, l'autorité administrative doit intervenir d'office en se substituant à la personne à l'origine de l'édification des locaux ou à celle ayant mis des locaux à disposition aux fins d'habitation¹, après une nouvelle mise en demeure comportant un nouveau délai.

Le régime de l'exécution d'office des mesures prescrites est identique qu'il s'agisse d'un arrêté relatif à :

- un périmètre insalubre (art. 9) ;
- un traitement ponctuel de l'insalubrité de locaux mis à disposition aux fins d'habitation (art. 10) ;
- un péril ordinaire ou imminent (art. 11).

3. Autorité compétente

- Le préfet ou le maire au nom de l'État, est compétent en cas de périmètre insalubre et de traitement ponctuel de l'insalubrité (art. 9 et 10).
- Le maire au nom de la commune est compétent en cas de péril (art. 11).

1 Pour en savoir plus : Cf. Fiche n°9 : Périmètre insalubre dans les secteurs d'habitat informel hétérogène



L'autorité compétente doit :

- constater la non-exécution de la prescription de l'arrêté ;
- établir une nouvelle mise en demeure assortie le cas échéant d'une astreinte (applicable au bailleur uniquement) ;
- demander au juge du Tribunal de Grande Instance (TGI) l'autorisation de démolir ;
- exécuter d'office la démolition suite à l'autorisation du juge aux frais de la personne défaillante ;
- assurer le recouvrement des frais engagés et de l'astreinte (le cas échéant).

Observations

- La loi ne prévoit pas la réalisation de travaux de réparation d'office par l'autorité administrative, mais seulement la démolition (art. 9, 10 et 11).
- Par exception, en périmètre insalubre (art. 9 IV) si les bâtiments d'habitation sont édifiés par une personne titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette, le préfet ou le maire, au nom de l'État peut faire exécuter les travaux d'office après mise en demeure restée sans effet (application de l'article L.1331-29 du CSP).
- L'inaction de l'autorité publique (commune ou État) qui refuserait sans motif légitime d'exécuter d'office les travaux, est susceptible de constituer une faute de nature à engager sa responsabilité, du fait notamment de l'exposition des personnes à des dangers avérés.

4. Les étapes préalables à l'exécution d'office

4.1 Mise en demeure (art. 9 IV ; 10 IV ; art. 11 III)

Dès lors que les mesures prescrites (travaux de réparation ou de démolition) n'ont pas été exécutées dans le délai fixé, l'autorité administrative adresse à la personne tenue de les réaliser une nouvelle mise en demeure assortie d'un nouveau délai.

La mise en demeure devra être justifiée par un constat de non-réalisation des mesures prescrites ou de leurs insuffisances pour mettre fin aux désordres.

À l'issue de ce nouveau délai et à défaut d'exécution, l'autorité administrative constate la défaillance du redevable de l'obligation et demande l'autorisation de démolir au juge.



4.2 Autorisation préalable du juge (art. 9 IV ; 10 IV ; art. 11 III)

L'autorité publique compétente demande l'autorisation de démolir au juge (TGI) en la forme du référé². Sont assignés³ la personne tenue à la démolition, défaillante, et le propriétaire de l'assiette foncière.

La saisine du juge d'une demande d'autorisation de démolir n'est pas requise et la démolition est exécutée d'office par l'autorité publique compétente sans autorisation dans les cas suivants :

- l'adresse actuelle du propriétaire foncier est inconnue ou celui-ci ne peut être identifié, ou encore il a donné son accord à la démolition des locaux ;
- le terrain appartient à une personne publique qui a donné son accord à la démolition.

Le propriétaire du terrain (exemple : une personne publique sur un terrain de son domaine privé) qui ne souhaite pas démolir peut faire l'acquisition de la construction en versant au tiers « constructeur » à condition qu'il soit de bonne foi une indemnité compensatrice (Code Civil : art. 555)⁴. Cette indemnité est calculée au choix du propriétaire du terrain selon les modalités suivantes : soit une somme égale à l'augmentation de la valeur du fond, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement en tenant compte de l'état de la construction.

Le coût de la démolition est alors avancé par l'autorité publique (État ou commune selon le cas) et recouvré comme en matière de contributions directes.

Ces dispositions concernent tant le bailleur que l'occupant à l'origine de la construction.

4.3 Astreinte en cas de prescription de travaux sur des locaux donnés à bail (art. 9 IV ; 10 IV ; art. 11 III)

Afin de faire pression sur le bailleur pour qu'il réalise les travaux prescrits par l'arrêté, l'autorité publique compétente peut assortir la mise en demeure lui fixant un nouveau délai de réalisation des travaux, d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 € et 300 €. Son montant tient compte de la situation et des moyens du bailleur ainsi que de sa bonne foi.

-
- 2 Lorsque la loi indique que le juge se prononce en la forme du référé, il convient d'appliquer la procédure du référé mais la décision n'est pas soumise aux conditions du référé. Le juge rend une décision au fond.
 - 3 L'assignation est l'acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient son adversaire qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui.
 - 4 Pour en savoir plus : Cf. Fiche n°23 : Construction sur le terrain d'autrui



L'astreinte court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire. Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes réclamées ne peut être supérieur à 30 000 €, soit le montant de l'amende pénale fixée en cas de refus sans motif d'exécuter les travaux (art. 13 I). L'autorité publique peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits ont été réalisés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pas pu respecter le délai imparti pour l'exécution complète de ses obligations.

5. Créance de l'autorité publique et recouvrement des frais (art. 9 V ; 10 V ; art. 11 IV)

La créance exigible par l'autorité publique qui a réalisé l'exécution d'office comprend :

- le coût des travaux de démolition rendus nécessaires par application de l'arrêté ;
- le cas échéant les frais de relogement ou d'hébergement des occupants en cas de défaillance du bailleur ou du logeur ;
- si la mise en demeure était assortie d'une astreinte journalière, le montant de cette astreinte.

Elle fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou de « perception » ou de « recette » par l'ordonnateur de la commune ou de l'État, qui le transmet au comptable public (trésorier municipal lorsque le titre est émis par la commune) lequel l'adresse au débiteur.

Le recouvrement est effectué « comme en matière de contributions directes ». Le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment l'exécution forcée (telle l'opposition à tiers détenteur pour les communes ou l'avis à tiers détenteur pour l'État) pour recouvrer la créance.

Aucune sûreté réelle (hypothèque ou privilège spécial immobilier) ne peut être inscrite sur la construction puisque le constructeur n'en est pas propriétaire.

6. Financement des travaux

Voir Fiches n°15 à 21 de la partie V : Financement de la LHI.



■ Fiche 14 : Infractions pénales applicables dans le cadre de la LHI en habitat informel

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 13

« I. Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 30 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du I des articles 9, 10 ou 11.

II. Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € le fait :

1° Pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 10 ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 9, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des mêmes articles 9 ou 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

2° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 9 ou 10 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des mêmes articles 9 ou 10 ;

3° Pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 11, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application du même article 11 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

4° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 11 ou une interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 11 ;

5° De percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11 ;

6° De refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11.

III.- Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;



2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

IV. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

V. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation ».

En matière de lutte contre l'habitat indigne, plusieurs types d'actions ou d'abstentions d'agir sont constitutives d'infractions. Ces infractions peuvent être classées en deux grandes catégories : les infractions du code pénal et les infractions spéciales.

Les infractions de droit commun sont listées ci-dessous. Elles font l'objet d'une analyse détaillée dans le guide pénal réalisé par la Dihal.

Seules les infractions spéciales relatives aux mesures de police applicables à l'habitat informel (non-respect des obligations des articles 9, 10 et 11 de la loi du 23 juin 2011) sont développées dans ce guide.

Les infractions prévues au CCH ou au CSP relatives aux mesures de police applicables à l'habitat régulier sont également analysées dans le guide pénal réalisé par la Dihal.

2. Infractions du code pénal

Les infractions du code pénal sont les suivantes¹ :

- **Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine (Code pénal : L.225-14).** Ce délit réprime une forme d'abus de vulnérabilité, le bailleur profitant de l'état de dépendance de l'occupant pour s'enrichir, en le plaçant ou le maintenant dans une situation qui lui est préjudiciable.
- **Mise en danger d'autrui (Code pénal : L.223-1).** Il s'agit d'une violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou

¹ Cette liste n'est pas exhaustive mais vise à donner un aperçu des principales infractions, notamment dans le cadre de la lutte contre les « marchands de sommeil »



le règlement exposant autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente.

- **Homicide ou blessures involontaires (Code pénal : L.221-6 à 8, 222-19 à 21, 223-1 et 2, R.610-2 alinéa 2 et R.625-2).** Il s'agit d'une atteinte involontaire à la vie ou à l'intégrité d'une personne lorsque l'auteur n'a pas eu l'intention de donner la mort ou de provoquer des blessures.
- **Violences et dégradations (Code pénal : L.222-7 à 222-14-1, R.635-1, 322-1 à 322-4).** Les violences sont plus ou moins sévèrement réprimées en fonction de l'existence ou non d'une atteinte physique et/ou psychique constatée sur la victime, évaluée par l'Incapacité totale de travail (ITT), fixée par un médecin.
- **Abus de faiblesse (Code pénal : L.223-15-2 à 223-15-4).** Cette infraction réprime le fait d'abuser de personnes en état d'ignorance ou en situation de faiblesse afin de les obliger à un acte ou à une abstention qui leur sont gravement préjudiciables.
- **Violation de domicile (Code pénal : L.226-4).** Ce délit consiste à s'introduire ou à se maintenir dans le domicile d'autrui par des manœuvres frauduleuses, des voies de fait (forme de violence sans coups ni blessures, mais de nature à impressionner fortement la victime), menaces ou contrainte dans le domicile d'autrui.
- **Expulsion par la contrainte (Code Pénal : L.226-4-2).** Le délit consiste à forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes.

3. Infractions spéciales de la loi du 23 juin 2011 (art.13)

3.1 Peines principales

Ces dispositions s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte.

Elles correspondent au non-respect des obligations prévues par des arrêtés pris en application des articles 9, 10 et 11.

- Est puni d'un an d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende le fait de refuser, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en cas de déclaration de périmètre insalubre d'arrêté d'insalubrité ou de péril en secteur informel.
- Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende :
 - le fait pour la personne ayant mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le préfet en périmètre insalubre, de menacer un occupant, de commettre à son



égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, dans le but de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient de par la loi ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en vertu d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté définissant un périmètre d'insalubrité en secteur informel et le fait de remettre à disposition des locaux vacants insalubres, en méconnaissance des obligations relatives à la suspension des loyers, et au relogement (dispositions des articles 8 et 9 III) ;
- le fait pour la personne ayant mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté de péril de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en vertu des dispositions relatives au péril (art. 10) ou dans le but de lui faire quitter les lieux ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en vertu d'un arrêté de péril (art. 10) et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition ;
- le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement en méconnaissance des dispositions relatives au périmètre d'insalubrité ou aux arrêtés d'insalubrité (art. 8 et 9 III et 10 II) ;
- le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire en méconnaissance des dispositions relatives au périmètre d'insalubrité ou aux arrêtés d'insalubrité (art. 8 et 9 III et 10 II).

3.2 Peines complémentaires

3.2-1 Peines complémentaires encourues par les personnes physiques

Des peines complémentaires sont encourues par les personnes physiques :

- la confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes ayant servi à commettre l'infraction ;
- l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Néanmoins, cette interdiction n'est pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3-2-2 Peines complémentaires encourues par les personnes morales

Les personnes morales déclarées pénalement responsables de ces infractions, outre une amende dont le taux maximum est de 150 000 € pour la première infraction évoquée ci-dessus et de 500 000 € pour la seconde (CP : art. 131-38), encourent (CP : L.131-29, 2°, 4°, 8° et 9°) :



- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;
- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- la peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 du code pénal. La confiscation porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Lorsque c'est un exploitant de fonds de commerce aux fins d'hébergement qui est poursuivi, un administrateur provisoire est susceptible d'être désigné par le tribunal de grande instance et ce, à la demande de l'autorité administrative compétente. Il faut que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes soit contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou soit susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique. La confiscation du fonds de commerce peut, en outre, être ordonnée (CCH : L.651-10).

En savoir plus :

Guide pratique du recours au procureur de la République / Dihal

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/dihal_pnlhi_-_guide_du_recours_au_procureur.pdf

Guide pénal / Dihal

http://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/09/5_dihal_guide_penal_lhi_sept_2011_a4.pdf

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL
DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Partie 5

Financement de la lutte contre l'habitat indigne

Pour répondre à l'ampleur et à la diversité des besoins relatifs à la construction et à la réhabilitation de logements dans les DOM, le Ministère des outre-mer (MOM) dispose de crédits budgétaires inscrits au programme 123 (« conditions de vie outre-mer ») Action 1 « logement », communément appelés Ligne Budgétaire Unique (LBU).

Les dispositifs opérationnels relatifs à la lutte contre l'habitat indigne (RHI et RHS notamment) sont financés sur cette ligne.

Néanmoins, la lutte contre l'habitat indigne s'insère également dans des politiques publiques, un réseau d'acteurs et des financements plus larges. Cette partie du vade-mecum a pour objet de les présenter aux collectivités maîtres d'ouvrage qui souhaitent s'engager dans un diagnostic et mener une politique durable de lutte contre l'habitat indigne.

Sont présentés notamment :

- L'Anah, à travers les opérations de revitalisation des centres anciens, de traitement des copropriétés dégradées et les opérations programmées de manière plus générale dédiées aux actions de réhabilitations de l'habitat dégradé.
- L'ANRU, dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU),
- Les contrats de projets État-Région et les fonds structurels européens destinés à financer des projets d'investissement d'intérêt régional en matière d'aménagement urbain durable, de soutien aux dynamiques territoriales et de cohésion sociale,
- Des fonds ciblés sur des interventions spécifiques :
 - le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier » pour des interventions en zone de risque naturel majeur menaçant gravement la vie humaine,
 - le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) pour accompagner les collectivités qui engagent des mesures de police.

Les collectivités maître d'ouvrage peuvent s'appuyer sur ces dispositifs et participent également au financement de la lutte contre l'habitat indigne.



■ Fiche 15 : Crédits de la ligne Budgétaire Unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre

Gérée par le ministère des outre-mer, la ligne budgétaire unique, qui a représenté 247 millions au titre de la loi de finances 2015, fait l'objet d'une dotation annuelle au niveau des différents départements régions d'outre-mer (DROM).

Au niveau local, le préfet, représentant de l'État, fixe les orientations de cette dotation en fonction des objectifs fixés par le ministère des outre-mer et des priorités propres à chaque territoire concernant l'aménagement urbain, la construction de logements locatifs sociaux, l'amélioration des logements, l'accession sociale à la propriété, la résorption de l'habitat insalubre...

Outre les crédits spécifiquement consacrés aux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), la LBU intervient au titre de la lutte contre l'habitat indigne à travers le financement de solutions de relogement que ce soit dans le cadre d'opérations locatives neuves (logements locatifs sociaux) d'accession sociale à la propriété (logement évolutif social ou acquisition-amélioration) ou d'aide à l'amélioration de l'habitat privé (AAH).

L'instruction du 31 mars 2014 a également diversifié les modalités d'intervention publique en la matière. Les opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS) et les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL), également financées par la LBU, permettent d'intervenir plus particulièrement en secteur d'habitat informel et sur des secteurs ou îlots où l'habitat existant peut être majoritairement conservé.

1. Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de résorption de l'habitat spontané (RHS)

Texte

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer / Annexe II bis : Le financement des opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre.



1.1 Opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Les opérations de RHI sont des opérations visant le traitement de l'habitat insalubre (démolition, relogement provisoire...) ainsi que la création ou mise à niveau des réseaux, voiries et équipements divers (Cf. Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel RHI).

Les crédits LBU dédiés annuellement aux opérations de RHI pour l'ensemble des DOM représentent environ 30 M€.

La LBU finance jusqu'à 80 % du déficit hors taxe de l'opération de résorption de l'habitat insalubre (phase pré-opérationnelle et phase opérationnelle). En cas de bidonville, ce taux peut être porté à 100 %.

1.2 Opérations de résorption de l'habitat spontané (RHS)

Les opérations de RHS concernent les quartiers ou secteurs d'habitat informel où 60 % environ des constructions peuvent être conservées, réhabilitées et améliorées, seuls quelques 40 %, au plus, pouvant relever de la démolition, soit en raison de l'insalubrité, soit en raison de leur exposition aux risques naturels ou des nécessités de l'aménagement (Cf. Fiche n°4 : Opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les quartiers d'habitat informel RHI).

La LBU finance jusqu'à 80% du déficit hors taxe de l'opération concernant les dépenses relatives à la phase pré-opérationnelle. La phase opérationnelle est financée à hauteur de 40 à 60 % du déficit hors taxe de l'opération de résorption de l'habitat insalubre.



► **Tableau 4 : Récapitulatif des financements RHI /RHS**

RHI (Habitat informel) Démolition supérieur à 40 %	Financement principal	Autres financements
Phase pré-opérationnelle y compris plan de relogement, libération des terrains, appropriation foncière...	<p>Taux de subvention LBU : jusqu'à 80% à 100 % du déficit hors taxe de l'opération</p> <p>Le CT RHI arrête le taux applicable selon la taille de la commune la nature et la complexité du projet.</p>	<p>Collectivités locales</p> <p>FARU (Cf. Fiche n°21 Fonds d'aide pour le Relogement d'Urgence)</p> <p>FRAFU (Cf. Fiche n°15 /</p> <p>Fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain)</p> <p>Fonds Barnier (Cf. Fiche n°20 Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier »)</p> <p>ANRU (en périmètre NPNRU, cf. fiche 17)</p>
Phase opérationnelle		
RHS (habitat informel) Démolition inférieur à 40%	Financement principal	Autres financements
Phase pré opérationnelle, y compris plan de relogement, libération des terrains, appropriation foncière...	Taux de subvention LBU : jusqu'à 80%	<p>Collectivités locales</p> <p>FARU (Cf. Fiche n° 21 Fonds d'aide pour le Relogement d'Urgence)</p> <p>FRAFU (Cf. Fiche n°15 /Fiche Fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain)</p> <p>Fonds Barnier (Cf. Fiche n°20 Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier »)</p> <p>ANRU (en périmètre NPNRU, cf. fiche 17)</p>
Phase opérationnelle	<p>Taux de subvention LBU : jusqu'à 40% à 60 % du déficit hors taxe de l'opération</p> <p>Le CT RHI arrête le taux applicable selon la taille de la commune la nature et la complexité du projet</p>	



2. Fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU)

Texte

Code de l'urbanisme : L. 340-2, R. 340-1 à R. 340-5, A. 340-1 à A. 340-4 et A. 350-1 (applicables dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin. La mise en place du FRAFU est en cours à Mayotte).

Dispositif d'aide

Les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain ont été créés en 2000. Ils réunissent des fonds de l'État, de l'Union Européenne, et des collectivités locales (la région et le département, ou la collectivité territoriale¹) destinés à l'aménagement de terrains au profit notamment du développement du logement outre-mer. Ils prennent la forme localement d'un protocole tripartite État- région - département qui fixe les objectifs et les modalités d'intervention et de fonctionnement du FRAFU.

Les subventions des FRAFU sont destinées aux communes, aux établissements publics, et aux aménageurs réalisant des opérations d'aménagement, de construction ou d'acquisition de logements aidés par l'État.

Parmi les dépenses d'aménagement en lien avec une opération de lutte contre l'habitat indigne susceptibles d'être financées par le FRAFU figurent :

les équipements de viabilisation primaire tels que les équipements de base dont la réalisation n'est pas directement induite par une opération d'urbanisme comme une station d'épuration, des réseaux d'eau potable, des émissaires d'eaux usées ou pluviales, la mise en sécurité des terrains déjà urbanisés. Ils sont financés par les crédits contractualisés dans les CPER (Cf. Fiche n°18 : Contrats de plan État-Région).

les équipements de viabilisation secondaire tels que les travaux de voiries et de réseaux divers destinés à raccorder aux réseaux primaires les opérations d'aménagement essentiellement à vocation de construction de logements, soit en extension, soit en restructuration de quartiers existants. Ils sont financés par la LBU.

Dans les quartiers d'habitat informel, le FRAFU peut donc être appelé pour faciliter le financement des réseaux primaires indispensables à l'aménagement ou à la desserte du quartier. Il importe alors d'en tenir compte dans l'établissement du bilan des opérations, le FRAFU figurant en recettes.

3. Financement des interventions sur le bâti

Outre le relogement dans le parc neuf (locatif ou accession très sociale), les travaux de sortie d'insalubrité sur le bâti relèvent plus spécifiquement de l'aide à l'amélioration de l'habitat et des opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat.

1 En Guyane et à la Martinique



3.1 Aide à l'amélioration de l'habitat (AAH)

Textes

Arrêté du 20 février 1996 modifié relatif aux aides de l'État à l'acquisition-amélioration de logements à vocation très sociale et à l'amélioration des logements dans les départements d'outre-mer.

Arrêté du 29 avril 1997 modifié relatif aux aides de l'État pour l'accession très sociale dans les départements d'outre-mer.

Dispositif d'aide

Ne sont éligibles à ces aides que les propriétaires ou les accédants à la propriété. L'Anah finance les travaux relatifs à l'amélioration des logements des propriétaires bailleurs (Cf. Fiche n°16).

Les crédits consacrés annuellement à l'aide à l'amélioration des logements des propriétaires occupants représentent environ 30 M€ de LBU. Ils permettent de mettre fin à des situations de non-décence et d'insalubrité pour un peu plus de 1 400 logements.

L'aide peut atteindre 70 % des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de subvention fixé par arrêté préfectoral et spécifique à chaque DOM. Pour bénéficier de l'aide, les propriétaires occupants doivent respecter les plafonds de ressources du LLTS (logement locatif très sociaux) conformément à l'arrêté du 29 avril 1997 modifié.

Conditions d'éligibilité	<ul style="list-style-type: none"> logement non décent et insalubre ; bénéficiaire respectant les plafonds de ressources du logement locatif très social (LLTS) 	Plafonds LLTS	
		Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds LLTS 2015
		1	13 572
		2	18 124
		3	21 796
		4	26 313
		5	30 954
		6	34 885
Montant de subvention	70 % maximum du prix prévisionnel de certains travaux limitativement énumérés.	Le montant, le taux et le plafond de la subvention sont fixés par arrêté préfectoral pour chaque DOM.	
Modalités de réalisation des travaux	<ul style="list-style-type: none"> soit par une entreprise soit par le bénéficiaire lui-même obligatoirement assisté d'une maîtrise d'ouvrage déléguée agréée par la Préfecture 	Le maître d'ouvrage délégué assure : <ul style="list-style-type: none"> le montage du dossier de financement ; le montage du dossier technique ; la gestion administrative et financière du dossier l'encadrement technique pendant la réalisation des travaux d'amélioration ; les relations avec les prestataires 	



3.2 Opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL)

Texte

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer / Annexe V : les opérations groupées d'amélioration légère de l'habitat

Dispositif d'aide

Ce nouveau type d'opération a été mis en place afin de traiter certaines situations majoritairement d'habitat informel, où les occupants à l'origine de l'édification de leurs locaux d'habitation ne sont pas propriétaires ni concernés par une opération de RHI ou RHS immédiate mais sont confrontés à des situations d'urgence technique et sociale nécessitant des travaux (Cf. Fiche n°6 : Opération groupée d'amélioration légère de l'habitat (OGRAL).

L'action financée doit permettre d'assurer des conditions minimales d'habitabilité et de sécurité des locaux d'habitation et un équipement de base (installations électriques, étanchéité de la toiture, sanitaires, voire dispositif d'assainissement individuel) sans traitement préalable de la situation foncière ni aménagement préalable de la zone (installation ou mise à niveau d'équipements publics lourds).

Les financements au titre de la LBU peuvent concerner le maître d'ouvrage de l'opération ou l'occupant lui-même. Les montants subventionnables sont les suivants (susceptibles d'un ajustement par arrêté préfectoral pour tenir compte des circonstances locales) :

OGRAL	Étude préalable de programmation et de faisabilité technico-financière	MOUS	Travaux	Acquisition de matériaux (projets d'auto-réhabilitation)
Maître de l'ouvrage	10 000 € au maximum pour une quinzaine de logements Taux maximum : 80 %	1000 € au maximum par logement (à moduler selon les difficultés particulières des chantiers programmés) Taux maximum : 80 %	10 000 € au maximum pour une quinzaine de logements Taux maximum : 80 %	Montant maximum de 5000 € par logement Taux maximum : 80 %
Occupant constructeur			Montant maximum de travaux subventionnables : 10 000 € Taux maximum : 80 %	

En savoir plus

Guide des aides au logement dans les outre-mer :

<http://www.outre-mer.gouv.fr/IMG/pdf/Guide-aide-logement-version-22-09-14LAST.pdf>



■ Fiche 16 : Aides de l'agence nationale de l'Habitat (Anah)

1. Textes

- Règlement Général de l'Anah et instructions
- Guide des aides de l'Anah
- Code de la Construction et de l'Habitation
- Circulaire n° 2013-02 du 4 mars 2013 relative aux priorités d'intervention et programmation des crédits d'aide à l'amélioration de l'habitat privé pour les territoires d'outre-mer

Les territoires éligibles aux aides et interventions de l'Anah, établissement public d'État à vocation sociale sont : la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane, La Réunion et depuis 2013 Mayotte.

Les priorités visées par l'Agence concernant :

- Le traitement de l'habitat indigne et très dégradé, en accompagnement de la loi du 23 juin 2011 en cohérence avec les politiques locales menées dans les plans départementaux pour l'action au logement des personnes défavorisées (PDALPD) et les plans communaux et intercommunaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI ou PILHI), ainsi que les programmes locaux de l'habitat (PLH). Une mission « lutte contre l'habitat indigne et quartiers anciens » est mise en place depuis 2013 au sein de l'Agence pour répondre aux besoins d'accompagnement des territoires, notamment en terme de requalification et de renouvellement urbain des quartiers d'habitat privé dégradé ;
- La prévention de la dégradation des copropriétés fragiles et le redressement des copropriétés en difficulté. Une vigilance particulière devra être portée sur ces ensembles immobiliers qui connaissent pour certains un début de dégradation technique et sociale. L'intervention sur les copropriétés en difficulté est aussi l'un des éléments essentiels d'une politique de lutte contre l'habitat indigne. L'accompagnement renforcé de l'Agence auprès des territoires est poursuivi dans le cadre de la mission « copropriétés » mise en place depuis 2012 dans le prolongement du rapport Braye ;
- Le développement d'une offre locative à vocation sociale par l'accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans le montage de leurs opérations en faveur de l'amélioration de l'habitat et la remise sur le marché locatif d'une offre de logements à loyer maîtrisé.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



L'agence accompagne d'autres grandes politiques nationales notamment à travers le pilotage de l'Appel à manifestation d'intérêt de revitalisation des centres bourgs et la politique d'intervention dans le cadre du NPNRU et des zones de géographie prioritaire, en articulation avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et le ministère des outre-mer.

Le délégué local au niveau des départements d'outre-mer est le préfet de région et de département. L'instruction des dossiers relève de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) au sein de la délégation Anah.

Financier Délégué local Instruction	Agence Nationale de l'Habitat, Etablissement public à vocation sociale Préfet de Région et de Département Direction de l'Environnement, Aménagement et Logement (DEAL) – délégation Anah
--	--

2. Lien internet

<http://www.anah.fr>

3. Financement des interventions

Financement des interventions	Collectivités Opérations programmées (OPAH ou PIG)	Propriétaires bailleurs (en diffus)
Ingénierie	Études PCLHI / PILHI (Instruction du 31/03/14) Diagnostic, repérage habitat indigne et dégradé Étude pré -opérationnelle Expertise spécifique Évaluation, bilan Pilotage stratégique et opérationnel suivi animation Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale Accompagnement des ménages	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage des propriétaires bailleurs souhaitant faire des travaux
Modalités de financement	50 % plafonné selon type d'étude 35 % ou 50 % selon type de programme (Opah classique ou Opah RU) de 250 000 € HT pour le suivi animation 1350 € par ménage en MOUS	817 € travaux lourds en LHI 467 € en petits travaux LHI



Financement des interventions	Collectivités Opérations programmées (OPAH ou PIG)	Propriétaires bailleurs (en diffus)
Travaux d'amélioration logement privé	Travaux propriétaires bailleurs pour l'amélioration de l'habitat avec conventionnement	Travaux propriétaires bailleurs pour l'amélioration de l'habitat avec conventionnement
Modalités de financement	25 % à 35 % des travaux plafonnés à 60 000 € ou 80 000 € + 2000 € ou 4000 € prime réservation (DALO) + 150 €/ m ² prime réduction loyer (si participation de la collectivité) + abattement fiscal sur la valeur locative	25 % à 35 % des travaux plafonnés à 60 000 € ou 80 000 € + 2000 € ou 4000 € prime réservation (DALO) + 150 €/ m ² prime réduction loyer (si participation de la collectivité) + abattement fiscal sur la valeur locative
Maîtrise d'ouvrage d'insertion	Travaux d'amélioration de l'habitat avec conventionnement sous maîtrise d'ouvrage d'insertion	Travaux d'amélioration de l'habitat avec conventionnement sous maîtrise d'ouvrage d'insertion
Modalités de financement	60 % de travaux plafonnés à 150 000 €	60 % de travaux plafonnés à 150 000 €
Transformation d'usage	Transformation d'usage vers l'habitation à vocation locative sociale	Transformation d'usage vers l'habitation à vocation locative sociale
Modalités de financement	25 % des travaux plafonnés à 60 000 €	25 % des travaux plafonnés à 60 000 €
Travaux d'office	Travaux d'office collectivité sous prise d'arrêté	Travaux d'office collectivité sous prise d'arrêté
Modalités de financement	50 % des travaux	50 % des travaux
Copropriétés	Travaux copropriétaires bailleurs pour l'amélioration de l'habitat avec conventionnement (parties privatives + quote-part parties communes) Ingénierie du suivi animation en Opah Copro ou Plan de Sauvegarde	Travaux copropriétaires bailleurs pour l'amélioration de l'habitat avec conventionnement (parties privatives + quote-part parties communes)
Modalités de financement	25 % à 35 % des travaux plafonnés à 60 000 € ou 80 000 € + 2 000 € ou 4 000 € prime réservation (DALO) + 150 €/ m ² prime réduction loyer (si participation de la collectivité) + abattement fiscal sur la valeur locative	25 % à 35 % des travaux plafonnés à 60 000 € ou 80 000 € + 2 000 € ou 4 000 € prime réservation (DALO) + 150 €/ m ² prime réduction loyer (si participation de la collectivité) + abattement fiscal sur la valeur locative
Aides au syndicat de copropriétés	Aides aux syndicats de copropriétés en Opah copropriété ou Plan de Sauvegarde (dans ce cas aides aux PB et PO sur les parties communes) + ingénierie syndicats de copropriétés	
Modalités de financement	35 % ou 50 % de 150 000 €/bâtiment + 15 000 € par lot	



Fiche 17 : Aides de l'Agence Nationale de la rénovation urbaine (Anru) dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain

1. Textes

Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine

Arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

Arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain

Convention du 25 novembre 2015 de partenariat entre le Ministère des Outre-Mer, l'Anah et l'Anru dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain.

2. Modalités d'intervention de l'Anru en articulation avec le MOM et l'Anah dans le NPNRU

La loi du 21 février 2014 a confié à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce programme a pour objectif la requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sur la période 2014-2024. Il vise en priorité les QPV identifiés comme présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants. Ces quartiers ont été identifiés par un arrêté du ministre en charge de la ville sur proposition de l'Anru. Parmi les 216 quartiers d'intérêt national ainsi identifiés, 34 quartiers sont localisés dans les 5 Départements d'Outre-mer (Site MOM : <http://www.outre-mer.gouv.fr/?lutte-contre-l-habitat-indigne-dans-les-outre-mer.html>).

La mise en œuvre du NPNRU s'inscrit dans un processus de contractualisation entre les porteurs de projet (les intercommunalités ou les communes), l'État et leurs partenaires (notamment les autres collectivités locales, les organismes HLM, la CDC, Action logement...). Cette contractualisation est organisée en deux temps :

- le premier temps est constitué par le protocole de préfiguration des projets qui définit un programme de travail partagé, reposant notamment sur la réalisation d'études, qui doit permettre de préciser la stratégie de renouvellement urbain et les modalités d'intervention adaptées,



- le deuxième temps est constitué par la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui précise les objectifs du projet, l'organisation de la gouvernance et les différentes opérations programmées. Cette convention précise le coût et les modalités de financement de chaque opération.

Les quartiers ultramarins inscrits dans le NPNRU se distinguent, pour la plupart, par la prégnance de l'habitat insalubre ou informel. Cette caractéristique a conduit à questionner les modalités pour mieux prendre en compte les enjeux de résorption de l'habitat insalubre ou informel et les enjeux de l'amélioration de l'habitat privé dégradé dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain¹. C'est un des objectifs de la convention de partenariat entre le MOM, l'Anah et l'ANRU. Plus généralement, cette convention vise à rendre plus efficaces les interventions conduites sous la responsabilité de chaque institution ainsi qu'à favoriser la mutualisation des moyens. Cette convention se structure autour de cinq objectifs principaux :

- partager la connaissance des QPV relevant du NPNRU, notamment de ceux présentant des enjeux importants sur le parc privé,
- définir une stratégie d'intervention commune sur ces quartiers,
- préciser les champs d'interventions du MOM, de l'Anah et de l'Anru au service des projets portés par les collectivités locales,
- organiser un suivi partagé des projets,
- coordonner les actions d'animation des réseaux professionnels.

Concernant plus précisément la lutte contre l'habitat indigne, informel ou dégradé, pour les quartiers dont les projets de renouvellement urbain ciblent ces problématiques, sont soumises à l'examen du comité d'engagement de l'Anru relatif au NPNRU :

- les actions visant à améliorer l'habitat existant, notamment en luttant contre l'habitat indigne, relèvent de l'Anah et du MOM : aides aux travaux, ingénierie d'opérations programmées.
- les actions visant à recycler l'habitat dégradé et informel, via des opérations de restructuration foncière ou immobilière, relèvent de l'Anru. À ce titre, pour ces quartiers, le MOM ne finance pas de nouvelles opérations de recyclage que ce soit dans le cadre d'opération de Résorption de l'habitat insalubre ou spontané (RHI ou RHS).

1 Décision 18 du CIV du 19 février 2013 « Dans le cas spécifique des Outre-mer, se pose la question de l'intervention sur les secteurs de l'habitat informel et insalubre. Au-delà de la question des moyens, la déconnexion actuelle des PRU et des procédures de RHI induit un manque certain de cohérence et donc une moindre efficacité dans le traitement de ces bidonvilles souvent contigus aux quartiers d'habitat HLM ».

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Dans les autres quartiers, l'ensemble des opérations d'amélioration et de recyclage de l'habitat dégradé et informel relève des financements de l'Anah ou du MOM via la ligne budgétaire unique (LBU), dans le respect du droit commun (OPAH, RHI, aide à l'amélioration de l'habitat (AAH)...).

S'agissant des autres types d'habitat, les actions suivantes menées dans les projets de renouvellement urbain ultra-marins seront financées dans le cadre du droit commun de la LBU :

- La production/ et la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (LLS),
- L'amélioration de LLS et l'amélioration de la qualité de service dans le LLS/requalification de LLS,
- La diversification de l'habitat dans le quartier à travers l'accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, conformément au titre II de l'arrêté du 7 août 2015 portant approbation du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU, l'Anru pourra accorder des financements dans les DOM pour les opérations suivantes :

Les opérations d'ingénierie (article 2.1) :

- Les études, expertises et moyens d'accompagnement du projet
- L'accompagnement des ménages
- La conduite du projet de renouvellement urbain

Les opérations d'aménagement (article 2.2) :

- La démolition de logements locatifs sociaux
- Le recyclage de copropriétés dégradées
- Le recyclage de l'habitat ancien dégradé
- L'aménagement d'ensemble

Les programmes immobiliers (article 2.3) :

- La production d'une offre de relogement temporaire
- La résidentialisation de logements en copropriétés dégradées
- Les actions de portage massif en copropriétés dégradées
- La diversification fonctionnelle dans le quartier : les équipements publics de proximité
- La diversification fonctionnelle dans le quartier : l'immobilier à vocation économique
- Les autres investissements concourant au renouvellement urbain

Les financements de l'Anru au titre du NPNRU devraient atteindre 5 Milliards d'euros et générer un montant d'investissement de l'ordre de 20 milliards d'euros.

Des compléments d'information sont disponibles notamment à partir du site internet de l'Anru <http://www.anru.fr/>.



■ Fiche 18 : Contrats de plan État-Région (CPER)

Les contrats de plan État-Région 2015-2020 organisent la convergence des financements en faveur des projets structurants dans les territoires.

Outre, les financements de l'État et des Conseils régionaux, le CPER centralise les moyens des opérateurs et agences de l'État (ADEME...) et ceux des collectivités locales. Les crédits mobilisés dans les CPER constituent une part importante des contreparties nationales aux fonds européens structurels au regard de la cohérence entre les objectifs des deux dispositifs et de leur application sur la même période, 2015-2020.

Pour les outre-mer, le périmètre de la contractualisation concerne 6 domaines prioritaires :

- 1. infrastructures et services collectifs de base, vulnérabilité des territoires et populations ;
- 2. aménagement urbain durable et soutien aux dynamiques territoriales ;
- 3. gestion des ressources énergétiques et environnementales (transitions énergétique et écologique) ;
- 4. développement de la recherche et de l'innovation, filières d'excellence ;
- 5. cohésion sociale et employabilité ;
- 6. développement économique durable (comprenant l'économie numérique).

L'emploi est une priorité transversale à l'ensemble des thématiques.

Le montant de l'engagement de l'État dans les contrats de plan s'établit à près de 866 M€ pour l'ensemble des 5 départements d'outre-mer.

La lutte contre l'habitat indigne n'est pas identifiée comme un objectif à part entière des CPER dans les DOM. Néanmoins, l'objectif 2 « Aménagement urbain durable et soutien aux dynamiques territoriales », rassemble des moyens et des politiques publiques en lien avec cette problématique :

- les Fonds régional d'aménagement foncier et urbain (Cf. Fiche n°15 : Crédits de la ligne Budgétaire Unique (LBU) affectés à la lutte contre l'habitat insalubre / FRAFU) : le CPER prévoit les participations financières de chaque contributeur et les objets éligibles au protocole tripartite État - Région - Département du FRAFU conformément à la circulaire du 5 août 2010.
- les politiques de revitalisation des centres-villes anciens et des bourgs (Cf. Fiche n°16 : Aides de l'agence nationale de l'Habitat) : le CPER peut fixer des financements complémentaires aux dépenses prises en charge par l'Anah dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation des centres-bourgs ».
- le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (Cf. Fiche n°17 : Aides de l'ANRU dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement) : les financements inscrits au CPER concerneront des équipements structurants pour les quartiers NPNRU.



Fiche 19 : Fonds structurels européens FEDER/FSE

1. Textes

Règlement général 1303/2013 du 17 décembre 2013 portant dispositions communes relatives au Fonds européen de développement régional,

Règlement n° 1301/2013 du 17 décembre 2013 relatif au Fonds européen de développement régional.

2. Modalités d'intervention

L'ensemble des programmes opérationnels (PO) ultra marins ont été adoptés par la Commission européenne en décembre 2014.

Au titre de la politique européenne de cohésion, les régions d'outre-mer figurent parmi les régions les moins développées (PIB inférieur à 75 % de la moyenne européenne). Les crédits structurels FEDER-FSE pour 2014/2020 dédiés aux 5 départements régions d'outre-mer s'élèvent à 3,35 Mds d'euros.

La lutte contre l'habitat indigne n'est pas identifiée comme un objectif à part entière des programmes opérationnels. Néanmoins, les programmes opérationnels 2014/2020 s'articulent autour de 11 objectifs thématiques, dont l'objectif 9 « Promouvoir l'inclusion sociale et lutter contre la pauvreté » concerne plus particulièrement les actions en faveur des populations fragiles.

De plus, l'article 7 du règlement FEDER prévoit de renforcer la dimension urbaine de la politique de cohésion. Son paragraphe 4 mentionne qu'au moins 5 % des ressources du Feder attribuées au niveau national (...) sont allouées aux actions intégrées en faveur du développement urbain durable (...). L'accord de partenariat entre la France et la Commission européenne approuvé le 08 août 2014 par la Commission précise d'ailleurs que « 10 % de l'enveloppe FEDER FSE gérée par les autorités de gestion régionales ont vocation à soutenir en priorité la politique de la ville, en particulier dans le cadre des stratégies urbaines intégrées ». Cet objectif global de 10 % est modulé en fonction de l'importance du fait urbain et des disparités observées dans chacune des régions, conformément à l'article 7 du règlement FEDER.

Cette orientation vers l'urbain est déclinée dans les programmations régionales au travers de deux axes :

- un axe urbain
- la démarche des Investissements territoriaux Intégrés (ITI) : ces investissements concernent uniquement les zones urbaines en vue de promouvoir des actions de développement urbain intégré et durable. Les autorités de gestion peuvent associer les budgets de



plusieurs axes prioritaires d'un ou plusieurs programmes opérationnels (FEDER-FSE...) pour mettre en œuvre une stratégie intégrée sur un territoire donné. Les régions d'outre-mer ont toutes opté pour des ITI.

Le volet urbain développé dans chaque programme et l'articulation de la mise en œuvre des programmes avec les CPER et la politique de la ville permet une convergence des initiatives concernant l'inclusion sociale et lutter contre la pauvreté, la politique de la ville, voire la lutte contre l'habitat indigne.

Illustration en Guadeloupe

Le programme opérationnel régional contient un axe prioritaire 7 « Promouvoir le développement urbain ».

Parmi les actions qui seront entreprises dans le cadre de cet axe prioritaire figure la résorption des importantes poches d'habitat insalubre du centre-ville (Vieux bourg, Carénage, etc.)

Une partie du Feder sera mobilisée en faveur d'actions de rénovation urbaine, destinées par exemple à redynamiser la ville de Basse-Terre. Le programme permettra de compléter le financement et l'appui opérationnel aux opérations programmées au titre de l'ANRU et de la politique de la ville, de manière à couvrir l'ensemble des besoins et faire effet de levier sur le développement local.

Le changement attendu porte sur une amélioration des conditions de vie de la population vivant dans les quartiers identifiés en difficulté en intervenant notamment en faveur de l'habitat durable, la réduction des inégalités, le développement économique et la cohésion sociale.

Au total, 22,6 M d'euros de crédits UE sont mobilisables dans le cadre de l'axe prioritaire 7.



Fiche 20 : Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier »

1. Textes

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et par la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer : article 24.

Code de l'environnement : L.561-3

Décret n°2005-29 du 12 janvier 2005 relatif à l'expropriation des biens exposés à certains risques naturels majeurs

Circulaire interministérielle du 23 mars 2007

Circulaire du 11 juillet 2012 sur le fonds de secours pour l'outre-mer

Instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et les régions d'outremer / Annexe I.1 : connaissance de l'habitat indigne

2. Définition

Créé par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, le fonds de prévention des risques dit « fonds Barnier » était destiné à financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel mettant en danger des vies humaines. Progressivement, le législateur a élargi son utilisation à d'autres catégories de dépenses (études et travaux sur les cavités souterraines, information préventive, plans de prévention des risques, études et travaux des collectivités, travaux de prévention du risque sismique aux Antilles,...).

Aussi, au titre de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011, il est prévu que le fonds Barnier apporte une aide financière aux occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel menaçant gravement des vies humaines. (Cf. Fiche n°8 : Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones exposées aux risques naturels (hors opération d'aménagement)).

Le fonds Barnier intervient en amont des catastrophes naturelles en finançant des actions de prévention alors que les assureurs agissent à la suite des dommages. Seuls les risques dits « majeurs » font l'objet d'un financement ou d'une subvention. Les risques concernés sont les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêts, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes et cyclones.

Le fonds Barnier est alimenté par un prélèvement de 12 % sur les produits des primes et cotisations additionnelles relatives à la garantie Catnat (catastrophe naturelle) qui figure dans les contrats d'assurance d'habitation multirisque. La gestion comptable et financière du fonds



est assurée par la caisse centrale de réassurance. La délégation des crédits au préfet prend la forme d'un arrêté interministériel pour chaque type de mesure. Localement, le préfet est chargé d'engager les crédits et de rendre compte de leur utilisation. C'est donc à lui que les demandes de financement au titre du fonds Barnier doivent être adressées.

3. Mesures de prévention relatives aux biens exposés

3.1 Mesures d'acquisition de biens

Les mesures d'acquisition de biens sont utilisées dans les situations les plus graves c'est-à-dire lorsqu'une menace grave existe et qu'aucun système d'alerte des populations ou qu'aucune alternative de travaux moins coûteux que l'acquisition des biens n'est possible.

Il existe deux types d'acquisition amiable :

3.1-1 Acquisition amiable de biens exposés à un risque naturel

Cette mesure est prise à titre préventif lorsque les vies humaines sont menacées. Elle permet à des populations résidant dans les zones particulièrement exposées de se réinstaller dans des conditions économiquement satisfaisantes en dehors des zones à risques.

Elle est destinée aux personnes physiques ou morales propriétaire des biens exposés à un risque menaçant gravement des vies humaines (mouvements terrain, affaissement de terrains, crues torrentielles) et ayant souscrit à une assurance incluant la garantie catastrophes naturelles.

Observation

Les autres dispositions de prévention sont aussi applicables. En effet, en cas de danger grave et imminent, l'évacuation d'un site peut être imposée par le maire en application de l'article L.2212-4 du code général des collectivités territoriales ou par le préfet, en application de l'article L.2215-1 du même code, lorsque le site menacé s'étend sur plusieurs communes ou en cas de carence du maire, après mise en demeure non suivie d'effet.

3.1-2 Acquisition amiable de biens sinistrés à plus de 50 % par une catastrophe naturelle

Cette mesure concerne uniquement les risques concernés par le dispositif de garantie CatNat. Les subventions données viennent en complément des indemnités perçues au titre de la garantie d'assurance contre les catastrophes naturelles. Elles permettent de couvrir le surcoût que peut représenter un déménagement ou un transfert total d'activité en dehors de la zone sinistrée.

Ces subventions vont prendre en compte notamment la valeur des terrains d'assiettes non couvertes par la garantie d'assurance. Elle concerne tous les biens à usage d'habitation



ou utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle couverte par un contrat d'assurance incluant la catastrophe naturelle et leurs terrains d'assiette. Ces biens doivent appartenir à des personnes physiques ou morales. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bien à usage professionnel, le nombre de salariés doit être inférieur à 20 pour pouvoir bénéficier de la subvention au titre du FPRNM.

Le financement consenti pour l'acquisition de chaque unité foncière et les mesures liées à leur sécurisation est plafonné à hauteur d'un montant fixé par arrêté conjoint des ministères chargés de la prévention des risques majeurs et de l'économie soit environ 240 000 Euros. Le maître d'ouvrage doit être la collectivité acquéreuse (État, communes, groupement des communes).

3.2 Expropriation de biens exposés à un risque majeur

Le fonds Barnier peut financer l'expropriation dans les mêmes conditions que l'acquisition amiable. L'obligation de couverture des biens par un contrat d'assurance n'est, dans ce cas, pas nécessaire.

3.3 Dépenses d'évacuation temporaire et de relogements

Cette mesure est étroitement liée aux précédentes ; lorsqu'il existe une menace grave pour les personnes, le fonds Barnier peut financer des mesures préventives d'évacuation temporaire et de relogement des personnes exposées à un risque naturel majeur. Les dépenses d'évacuation temporaire et de relogement financées par le FPRNM sont celles non prises en charge par les contrats d'assurances ou par le fonds de solidarité des catastrophes naturelles.. Sont pris en charge les frais de relogement et de transport des personnes et des biens de première nécessité mais le transport de la totalité des biens, leur mise en garde-meuble ou le déménagement d'un outil de production ne sont pas financés.

Les conditions de cette intervention sont les suivantes :

- un arrêté d'évacuation doit être signé par le maire ;
- les mesures doivent constituer une réponse ponctuelle et appropriée en termes de prévention des risques. Une réponse durable à la menace doit être prévue dans les meilleurs délais soit avec la réalisation de travaux de mise en sécurité autorisant le retour des personnes, soit avec la faculté donnée à ces personnes de se reloger à titre définitif, notamment à l'issue d'une procédure d'acquisition de leur bien à l'amiable ou par voie d'expropriation ;
- les risques concernés sont les mouvements de terrain, les affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière et les crues torrentielles.



Observation

Dans le cas où un sinistre est déjà survenu, d'autres financements doivent être mis en œuvre au préalable : la procédure de secours d'extrême urgence. Cette procédure est régie par la circulaire du 11 juillet 2012 et permet l'octroi de subvention pendant et après une catastrophe naturelle. Ces crédits permettent au préfet de financer notamment l'acquisition de matériels destinés à protéger les bâtiments endommagés (bâches, étais ...) ou d'accueillir en urgence et de manière temporaire les personnes sans logement (tentes...) et à subvenir aux besoins de première nécessité des sinistrés (alimentation, couvertures...).

4. Mesures de réduction du risque et de la vulnérabilité face aux risques

4.1 Opérations de reconnaissance et travaux de comblement ou de traitement des cavités souterraines et des marnières.

Ce dispositif de financement vise à inciter d'une part la mise en œuvre des mesures nécessaires pour évaluer les risques d'affaissement de terrain dus à des cavités souterraines ou à des marnières, en particulier au regard de la menace que représente ce risque pour la vie des personnes et d'autre part, les mesures permettant de réduire voire supprimer ce risque. Il est destiné aux personnes physiques ou morales propriétaires d'un bien couvert par un contrat d'assurance incluant la garantie catastrophes naturelles et exposé à un risque d'affaissement de terrain

4.2 Études et travaux de prévention des collectivités territoriales

Le fonds Barnier aide les collectivités territoriales à assumer les programmes d'investissement sur des territoires exposés. Cette aide permet de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes et s'inscrit dans une démarche globale de prévention des risques. Elle couvre tous les risques naturels et concerne les collectivités ou leurs groupements assurant la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de prévention ou de protection contre les risques naturels dans les communes couvertes par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.

4.3 Etudes et travaux de réduction de la vulnérabilité imposés par un PPRN

Le FPRNM peut apporter des subventions aux personnes physiques ou morales qui ont l'obligation, via le PPRN, de réaliser des études ou des travaux sur les biens existants afin de réduire la vulnérabilité des personnes et de réduire le coût des dommages potentiels. Les taux de financement maximum sont de 20 % des dépenses éligibles pour les biens utilisés dans le cadre d'activités professionnelles (moins de 20 salariés) et de 40 % pour les biens à usage d'habitation.



3. Dépenses afférentes à l'élaboration des PPR et à l'information préventive

Le fonds Barnier prend en charge les dépenses liées à l'élaboration des PPR et aux actions d'information préventive, dans la limite de 20 millions d'euros par an. Ce seuil oblige à hiérarchiser les demandes de subventions en fonction des priorités de l'État en la matière et à privilégier le financement des actions engagées par l'état. Sont concernés les risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones.

4. Demande de subvention

Selon les types de mesures, la demande de financement peut être présentée par une commune, un groupement de communes, par un propriétaire, un gestionnaire ou un exploitant. Elle doit être adressée au préfet du département où est situé le ou les biens faisant l'objet de la mesure de prévention.

6.1 Collectivités locales

Elles doivent adresser un dossier complet contenant :

Une note décrivant les risques affectant la collectivité et les mesures qui ont été mises en place pour les traiter ; une description de l'étude et/ou des travaux que la collectivité souhaite entreprendre, le calendrier prévisionnel et le montant estimé ; le dispositif d'évaluation de l'opération ; l'analyse coût/avantage comparant tous les moyens envisageables

Une délibération montrant son engagement en faveur de la réalisation de l'étude ; un dossier administratif comprenant le devis ou l'état du coût prévisionnel ; une attestation de non commencement de l'opération

6.2 Particuliers

Préalablement au démarrage des travaux, les particuliers doivent déposer un dossier complet de demande de subvention (la liste des pièces à fournir est indiquée dans l'arrêté du 12 janvier 2005 relatif aux subventions accordées au titre du financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs de mesures de prévention des risques naturels majeurs). Dans le cas de l'aide financière versée au titre de l'article 6 de la loi du 23 juin 2011, le dossier est constitué par le maire de la commune concernée (Cf. Fiche 8 : Démolition des locaux d'habitation situés dans les zones à risques naturels et menaçant gravement les vies humaines).



En savoir plus

Plaquette relative aux demandes de subvention

http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plaquette_subventions_FPRNM__cle51dd9e.pdf

Plaquette nationale de présentation du FPRNM

http://catalogue.prim.net/41_le-fonds-de-prevention-des-risques-naturels-majeurs.html

Circulaire du 23 avril 2007 relative au financement par le FPRNM de certaines mesures de prévention

http://catalogue.prim.net/42_financement-par-le-fonds-de-prevention-des-risques-naturels-majeurs-fprnm-.html



Fiche 21 : Fonds d'aide pour le Relogement d'Urgence (FARU)

1. Textes

Code général des collectivités territoriales (CGCT) : L.2335-15

Circulaire du 3.5.12

Loi de finances pour 2011 du 29.12.10 : art. 56

Loi de finances pour 2011 prolonge le FARU de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2015 et en ouvre le bénéfice aux établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents (loi de finances pour 2011 : art. 56)

Loi de finances pour 2016 : article 62 ter : le FARU est reconduit pour 5 ans et pour le même montant que celui prévu pour la période 2013 à 2015

2. Définition

Ce financement est destiné aux communes, aux établissements publics locaux (EPL), aux groupements d'intérêt public (GIP), aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux centres communaux d'action sociale (CCAS) afin de soutenir leurs actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et les aider à répondre aux situations d'extrême urgence.

La circulaire du 3 mai 2012 ne fait pas mention des procédures de polices spécifiques applicables en habitat informel dans les DOM (suite à la Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011).

Le FARU contribue à la prise en charge, dans la limite de six mois, des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé. Il finance également la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

3. Opérations éligibles

3.1 L'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire

Dans le cas des polices spéciales de l'habitat indigne, lorsqu'un arrêté municipal ou préfectoral est assorti d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, il revient au propriétaire ou à l'exploitant d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants. En cas de carence du propriétaire, le préfet ou le maire est chargé de mettre en place cet hébergement ou ce relogement (CCH : L.521-3-2).

En fonction de la situation, l'hébergement et le relogement sont réalisés selon des modalités différentes.



3.1-1 Police générale du maire (CGCT : L. 2212-2)

Le maire est compétent dans les situations d'extrême urgence :

- arrêté prescrivant une évacuation à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendies nécessitant l'hébergement ou le relogement des habitants sinistrés ;
- arrêté prescrivant une évacuation due à un squat devenu dangereux dans un immeuble très dégradé nécessitant un hébergement d'urgence.

3-1-2 Polices spéciales du maire

Le maire est compétent en cas d'atteinte à la sécurité :

- arrêté de péril ordinaire ou imminent du maire (CCH : L. 511-2 et L. 511-3) interdisant d'habiter les lieux ou ordonnant l'évacuation des occupants ;
- arrêté prescrivant des travaux de sécurité dans un hôtel meublé assorti d'une interdiction d'habiter ou un arrêté ordonnant sa fermeture (CCH : L.123-4).

3-1-3 Polices spéciales du préfet

En cas de danger pour la santé des personnes, le préfet est compétent pour intervenir dans les situations des locaux impropres par nature à l'habitation, d'immeubles insalubres etc. (CSP : L. 1331-22 à L. 1331-30).

L'intervention en matière de lutte contre l'insalubrité relève de la compétence du préfet.

Mais, le maire peut également intervenir en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants dans les trois cas suivants (CCH : L.521-3-2) :

- le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements ;
- la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement ;
- une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement.

3.2 Accès à des locaux dangereux

Les travaux visant à interdire l'accès à des locaux ou des immeubles frappés par un arrêté de péril et/ou d'insalubrité exécutés d'office par la commune, sont éligibles au FARU.



La commune peut faire procéder d'office aux mesures nécessaires tels que le murage des ouvertures, la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif afin d'éviter toute nouvelle occupation.

4. Taux de subvention selon la nature des opérations

4.1 Relogement temporaire ou hébergement d'urgence

Police générale du maire	Taux de subvention et durée de prise en charge
Catastrophes naturelles, incendies, squats devenus dangereux (CGCT : L.2212-2)	100 % pendant 6 mois
Polices spéciales de l'habitat indigne	Taux de subvention et durée de prise en charge
Police spéciale du maire / péril ordinaire ou péril imminent (CCH : L.511-2 et L.511-3)	75 % pendant 6 mois
Police spéciale du maire /sécurité des hôtels meublés (CCH : L.123-3)	75 % pendant 6 mois
Police spéciale du préfet/procédure d'insalubrité (CSP : L. 1331-22 à 30) / Intervention du maire en soutien du préfet (CCH : L.521-3-1)	50 % pendant 6 mois

4.2 Travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants

Locaux ou immeubles frappés d'une interdiction définitive d'habiter (Insalubrité et péril)	Taux de subvention
Exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures ; mise en place de dispositif de fermetures)	75 % du coût des travaux



5. Les pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

Les dossiers de demande de subvention doivent obligatoirement comprendre les pièces suivantes :

- une lettre de demande de subvention (précisant son montant TTC) ;
- un descriptif sommaire de l'opération ;
- la fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU dûment renseignée (formulaire type) ;
- l'arrêté d'évacuation, ou en l'absence d'arrêté, une attestation de l'autorité qui a assuré l'opération ;
- les justificatifs relatifs aux dépenses prévisionnelles ou réelles.

Dans le cas d'une catastrophe naturelle :

- l'attestation d'assurance du sinistré relogé ;
- l'attestation de l'allocation de logement perçu par le sinistré dans son lieu de relogement.

6. Gestion et instruction du FARU

Le FARU est géré par le Ministère de l'intérieur.

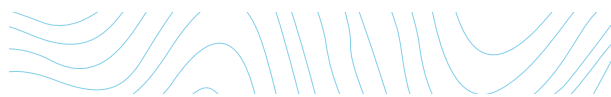
En pratique et selon les départements, l'instruction des demandes de subvention est effectuée par les préfetures. L'instruction peut également être réalisée par la DEAL ou la DJCS.

Les dossiers sont adressés avant la mise en œuvre des opérations de relogement ou des travaux. À titre exceptionnel, il est admis que les dossiers soient présentés postérieurement pour les opérations faisant suite à des catastrophes naturelles ou à des incendies.

En cas d'hébergement ou de relogement provisoire, le coût réel de celui-ci est exigible au propriétaire ou à l'exploitant. Aussi, dans les cas d'arrêtés d'insalubrité, de péril ou de sécurité des hôtels meublés, la commune doit mettre en place parallèlement le recouvrement des frais avancés auprès des propriétaires ou l'exploitant de l'hôtel meublé.

Le bénéficiaire du FARU, qui a reçu l'intégralité de sa créance, devra reverser la totalité des subventions qui lui ont été allouées.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL
DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Partie 6

Outils juridiques du droit commun

Dans le cadre de l'indivision successorale, des travaux peuvent être entrepris soit d'un commun accord entre les indivisaires, soit par un seul indivisaire s'il s'agit d'une mesure conservatoire. Cependant, en cas de situations bloquées, la sortie de l'indivision à l'amiable ou par voie judiciaire doit être envisagée.

La procédure relative aux biens sans maître ouvre à la commune ou à l'EPCI la possibilité d'incorporer ces biens dans leur patrimoine.

La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste permet au maire de faire constater par procès-verbal provisoire l'état d'abandon et de mettre en demeure le propriétaire de faire réaliser les travaux. À défaut d'exécution des travaux dans un certain délai, la procédure simplifiée d'expropriation peut être engagée.

L'expropriation pour cause d'utilité publique permet à une personne publique de se porter acquéreur d'immeubles appartenant à des personnes privées ou publiques sans leur consentement mais dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

La phase administrative de l'expropriation fait l'objet d'un régime dérogatoire lorsqu'il s'agit de biens frappés d'une mesure de police de lutte contre l'habitat indigne ou de biens abandonnés.



■ Fiche 22 : Indivision successorale

1. Textes

Code civil : articles 815 à 815-18 (régime légal de l'indivision)

Code civil : articles 816 à 892 (partage des biens indivis)

Les indivisaires ont toujours la possibilité de régler entre eux à l'amiable certains points particuliers de l'indivision, la plupart des dispositions du code civil ne s'appliquent que dans l'hypothèse où les indivisaires ne se sont pas mis d'accord.

Les dispositions du Code civil sont applicables dans les départements d'outre-mer.

Seul un article ne s'applique qu'en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à la Réunion et à Saint-Martin, il s'agit de l'article 815-7-1 du Code civil relatif à la mise en location d'un bien immobilier vacant ou inoccupé depuis plus de deux ans.

2. Définition

Lorsqu'une personne décède en laissant plusieurs héritiers, une indivision successorale se crée entre ceux-ci sur la totalité des biens du défunt. Ces derniers appartiennent à l'ensemble des indivisaires sans qu'on puisse les répartir en lots entre eux. Chaque héritier devient propriétaire à proportion de ses droits (quote-part) dans l'indivision. Il ne peut exercer de droit privatif sur une partie déterminée.

3. Juridiction compétente pour les questions relatives à l'indivision

Les situations de blocage de l'indivision ainsi que le partage sont de la compétence du Tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession (c'est à dire celui du domicile du défunt).

L'assistance d'un avocat est obligatoire (Code de procédure civile : art. 751).

4. Principes de gestion de l'indivision

L'indivision confère à plusieurs personnes des droits de même nature sur la totalité d'un bien immobilier.

Les règles de gestion de l'indivision déterminent les droits et obligations de chaque héritier indivisaire, à compter du décès du propriétaire d'un bien immobilier.

Elles diffèrent selon l'intervention envisagée sur le bien.



4.1 Gestion courante de l'indivision

Les indivisaires ne peuvent assurer cette gestion que s'ils disposent d'une majorité des 2/3 des droits indivis (Code civil : art. 815-3, al. 1 à 6). La majorité est calculée par rapport à la quote-part des droits indivis et non à partir du nombre d'indivisaires. Cette gestion courante comprend aussi bien la conclusion d'un bail d'habitation que la vente des meubles indivis ou le fait de confier la gestion des biens à un indivisaire ou à une tierce personne. Ces décisions doivent être notifiées aux autres indivisaires afin qu'elles leur soient opposables.

4.2 Mesures conservatoires

Un indivisaire a la possibilité d'agir seul (Code civil : art. 815-2). Cette catégorie comprend tous les actes destinés à maintenir en état le patrimoine. Il peut s'agir d'actes matériels comme par exemple la réparation d'un mur, d'une toiture. Ces actes ne doivent pas mettre en jeu des sommes démesurées par rapport à la valeur du bien indivis.

Certains actes juridiques peuvent être qualifiés de mesures conservatoires et être réalisés par un indivisaire seul : ainsi les diverses opérations d'assurance comme le paiement des primes ou les déclarations de sinistres.

Le financement des mesures conservatoires prises par un indivisaire seul peut s'effectuer de deux manières :

- si l'indivisaire qui agit détient des fonds de l'indivision, il peut les utiliser pour régler le coût de la mesure conservatoire ;
- à défaut de détenir des fonds de l'indivision, l'indivisaire qui agit seul peut contraindre les autres indivisaires à financer la mesure conservatoire sur leurs fonds propres ou sur les fonds indivis qu'ils détiennent. Chaque indivisaire contribue à la dépense de conservation à proportion de ses droits dans l'indivision.

4.3 Actions en justice¹

Celles qui sont propres à l'indivision (une demande de sursis au partage ou une demande tendant à prescrire ou autoriser une mesure urgente) peuvent être formées par un indivisaire seul. De plus, les tribunaux qualifient également de mesures conservatoires les actions qui tendent à assurer la conservation des droits des indivisaires sur le bien indivis (exemples : les actions tendant à obtenir l'expulsion d'un occupant d'un bien indivis, les actions tendant à obtenir réparation d'un dommage causé au bien indivis).

¹ En principe, les actions en justice ne peuvent être exercées que par l'ensemble des indivisaires. La capacité à agir manque à l'indivisaire qui agit seul. Cependant cette règle connaît des atténuations : les indivisaires peuvent donner mandat à l'un d'entre eux de les représenter en justice ; l'irrégularité peut être couverte par l'intervention des autres indivisaires ; ce principe ne concerne pas les mesures conservatoires.



4.4 Actes de disposition

L'unanimité des indivisaires est requise pour les actes de disposition (Code civil : art. 815-3, al. 7). Il s'agit ici de tous les actes entraînant une transmission de droits pouvant avoir pour effet de diminuer la valeur d'un patrimoine comme la vente ou encore le consentement à une hypothèque par exemple.

La rigueur de l'unanimité peut être atténuée par le biais de la représentation qui permet aux indivisaires de confier la gestion de l'indivision à l'un d'entre eux et peut prendre deux formes : la représentation tacite (Code civil : art. 815-3, al.4) ou la représentation expresse (Code civil : art. 813). Le législateur a également prévu des règles dérogatoires afin que les indivisaires puissent résoudre certaines situations de blocage.

5. Traitement des situations de blocage

5.1 Travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration d'un immeuble inoccupé en vue de sa mise en location

Pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et pour Saint-Martin exclusivement, un indivisaire peut être autorisé en justice à exécuter, sans l'accord des autres indivisaires, des travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble - et à accomplir les actes d'administration et formalités de publicité - afin de le donner à bail à titre d'habitation principale (Code civil : art. 815-7-1). Pour cela, deux conditions doivent être remplies : l'immeuble indivis doit être à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel et il doit être vacant depuis plus de deux années civiles. Seuls sont concernés les immeubles bâtis.

5.2 Opposition d'un ou plusieurs indivisaires à la vente d'un bien indivis

Les titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis peuvent passer outre ce refus en demandant au juge l'autorisation de procéder à la vente (Code civil : art. 815-5-1). Pour cela, les indivisaires doivent s'adresser à un notaire qui signifie dans un délai d'un mois leur intention de vendre le bien aux autres indivisaires. Il dresse ensuite un procès-verbal et constate les refus des indivisaires ou leur absence de réponse dans un délai de trois mois. Le tribunal ordonne alors la vente du bien si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. La vente s'effectue aux enchères (vente sur licitation).



Observation

Si le bien indivis fait l'objet d'un démembrement de propriété entre un usufruitier et un nu-propiétaire, l'autorisation judiciaire permettant la vente ne peut être demandée. Il en sera de même lorsque l'un des indivisaires est présumé absent, hors d'état de manifester sa volonté ou sous tutelle ou curatelle.

5.3 Refus d'un indivisaire mettant en péril l'intérêt commun

Les autres indivisaires peuvent demander au juge l'autorisation de réaliser l'opération envisagée (Code civil : art. 815-5). Il s'agit de faire passer l'intérêt de l'indivision avant l'intérêt d'un indivisaire mais pour cela, il est nécessaire que le(s) demandeur(s) rapporte(nt) la preuve d'une mise en péril de l'intérêt commun. Cette mise en péril peut être caractérisée, par exemple, par le refus de l'un des indivisaires de consentir à la vente de l'immeuble indivis pour assurer le paiement des droits de succession.

5.4 Indivisaire hors d'état de manifester sa volonté en raison d'un éloignement

Un autre indivisaire peut se faire habilitier par le juge pour le représenter (Code civil : art. 815-4). Les conditions et l'étendue de cette représentation sont fixées par le juge.

Dans le cas où cette représentation s'effectue sans mandat, sans habilitation de justice ou à défaut de pouvoir légal, ce sont les règles de la gestion d'affaires qui s'appliquent. Le représentant est tenu d'apporter à cette gestion tous les soins d'un bon père de famille (Code civil : art. 1374). L'indivisaire représenté doit, de son côté, remplir les engagements que le représentant a contractés en son nom, l'indemniser de tous les engagements personnels qu'il a pris, et lui rembourser toutes les dépenses utiles et nécessaires qu'il a faites (Code civil : art. 1375).

5.5 Mesure urgente

Le président du TGI peut prescrire ou autoriser toute mesure que requiert l'intérêt commun (Code civil : art. 815-6), ce qui comprend notamment la possibilité de désigner à sa demande un indivisaire comme administrateur de l'indivision ou l'autoriser à percevoir des débiteurs de l'indivision une somme destinée à faire face aux besoins urgents.



6. Solidarité des indivisaires en habitat indigne (CCH : L.541-2-1)

Dérogeant au principe général de non-solidarité entre indivisaires (Code civil : art. 815-10), en habitat régulier, les propriétaires indivis sont solidairement tenus au paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office ainsi que des frais d'hébergement ou de relogement des occupants dans le cas d'un arrêté de péril, d'insalubrité remédiable ou de mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs ou d'un hôtel meublé. Cette solidarité joue à compter de la notification de l'arrêté adressée aux indivisaires par l'autorité administrative ou à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier, lorsque la totalité des indivisaires n'a pu être identifiée.

Cette nouvelle obligation issue de la loi ALUR (loi du 24.3.14) peut trouver application, lorsqu'une mesure de police visée à l'article L. 541-2-1 est prise sur :

- une construction réalisée par certains indivisaires sur un terrain en indivision ;
- un immeuble bâti (élément de l'indivision) occupé par un ou plusieurs indivisaires.

7. Modalités de sortie de l'indivision / partage

Face à l'ampleur de certains blocages, la sortie de l'indivision peut être nécessaire. Pour sortir d'une indivision, deux solutions sont envisageables :

- un indivisaire peut donner ou vendre librement sa part dans l'indivision. Il est obligatoire dans un tel cas d'en informer préalablement les autres indivisaires par acte d'huissier de justice ;
- un (ou plusieurs indivisaires) peut demander le partage des biens indivis.

Seul le partage fait ici l'objet de développement.

L'indivision est par nature précaire. Cette précarité s'exprime par le droit de tout indivisaire de demander le partage à n'importe quel moment : « nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué » (Code civil : art. 815).

Les indivisaires peuvent formuler, avant tout partage, des demandes d'attribution préférentielle en mettant en avant un intérêt particulier pour un ou plusieurs biens indivis.

Néanmoins, si d'autres indivisaires souhaitent rester en indivision, ils peuvent demander au juge un maintien de l'indivision et l'attribution de la part de l'indivisaire sortant ou encore un sursis au partage pour deux années au plus.

Le partage s'opère à l'amiable, et à défaut d'accord entre les indivisaires, le recours au juge est nécessaire.



7.1 Partage amiable (Code civil : art. 835)

Le partage à l'amiable n'est soumis à aucune règle de forme, de sorte qu'il peut être conclu par acte sous seing-privé cependant lorsque l'indivision porte sur des biens immobiliers il est réalisé par acte notarié. Les indivisaires en fixent librement et d'un commun accord les modalités.

Dans certaines situations, si un indivisaire ne se manifeste pas tout en ne s'opposant pas au principe du partage, un ou plusieurs autres indivisaires peuvent le mettre en demeure par acte d'huissier de se faire représenter au partage amiable. En l'absence de réponse de sa part, ils peuvent obtenir du juge la désignation d'une personne qualifiée pour le représenter à l'occasion des opérations de partage ce qui évite le partage judiciaire. Dans ce cas le juge ne contrôle pas la régularité du partage (Code civil : art. 836 et 837)

À titre d'illustrations, quelques situations :

- en présence d'un indivisaire défaillant : par indivisaire défaillant, il faut entendre un indivisaire absent, silencieux. Dans ce cas la défaillance correspond à une certaine inertie de l'indivisaire. À la demande d'un indivisaire souhaitant le partage, l'indivisaire défaillant peut être mis en demeure, par acte d'huissier, de se faire représenter au partage amiable. Il dispose d'un délai de trois mois pour constituer un mandataire, faute de quoi, il peut être demandé au juge des tutelles de désigner toute personne qualifiée (un notaire par exemple) afin de représenter cet indivisaire jusqu'à la réalisation complète du partage. Ce représentant ne peut consentir au partage qu'avec l'autorisation du juge, ce qui signifie qu'il doit lui transmettre le projet de partage amiable pour obtenir son autorisation ;
- en présence d'un indivisaire sous curatelle : ce dernier ne peut participer à un partage amiable sans l'assistance de son curateur.

7.2 Partage judiciaire

Le partage est judiciaire lorsque certains indivisaires refusent de consentir au partage amiable ou lorsque l'ensemble des indivisaires n'arrive pas à s'entendre sur la manière d'y procéder ou de le déterminer (Code civil : art. 840).

Le recours au juge s'impose également en **présence d'un indivisaire présumé absent** (l'indivisaire a cessé de paraître à son domicile sans que quiconque n'ait eu de nouvelles) ou d'un **indivisaire hors d'état de manifester sa volonté** (c'est le cas par suite d'un éloignement), lorsque le juge des tutelles n'autorise pas le partage amiable ou refuse le projet de partage amiable.



7.2-1 Saisine du juge

Le tribunal du lieu d'ouverture de la succession peut être saisi par un seul indivisaire, ou par plusieurs, mais également par le créancier d'un indivisaire (Code civil : art. 841).

Ce droit de demander le partage ne comporte pas de délai : il peut être exercé à n'importe quel moment.

L'assignation en partage doit comporter, outre les mentions obligatoires pour toute assignation, un descriptif sommaire du patrimoine à partager, les intentions du demandeur concernant la répartition des biens ainsi que les diligences entreprises en vue de parvenir à un partage amiable.

7.2-2 Procédure « simple »

Le juge ordonne le partage mais il peut également ordonner la vente aux enchères si tous les indivisaires y consentent. La mise aux enchères (l'adjudication) peut avoir lieu entre les indivisaires uniquement ou être ouverte aux tiers. Il appartient aux indivisaires d'en décider.

Lorsque le partage est ordonné, le juge peut désigner un notaire qui se chargera de répartir les biens en lots. Si les indivisaires ne s'accordent pas sur l'attribution des lots, ces derniers sont obligatoirement tirés au sort.

7-2-3 Procédure « complexe »

Si la situation le requiert en raison de la complexité du partage, le juge peut désigner un notaire chargé d'assurer les opérations de partage ainsi qu'un juge pour surveiller les opérations.

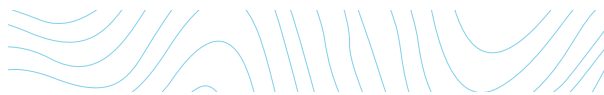
Le notaire peut solliciter auprès du juge commis toute mesure de nature à faciliter le déroulement de sa mission et le juge, de son côté, peut prononcer des mesures d'office.

Le notaire doit rendre compte au juge commis et il est tenu, dans le délai d'un an suivant sa désignation, de lui rendre un état liquidatif qui établit les comptes entre les indivisaires, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots.

Observation

Ce délai est suspendu en cas de désignation d'un expert, de vente aux enchères, ou encore de renvoi des parties devant le juge pour une conciliation par exemple. Ce délai peut être prolongé pour une durée qui ne saurait excéder un an si la complexité du dossier le justifie.

Il est possible à tout moment pour les indivisaires de dresser un acte de partage amiable (Code civil : art. 842). Dans un tel cas, le notaire prévient le juge qui constate la clôture de la procédure.



Mais si la mésentente persiste et que les indivisaires contestent le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, alors le notaire va transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires des parties ainsi que le projet d'état. Les parties doivent alors se faire représenter par un avocat. Une ultime conciliation peut être tentée mais en cas d'échec, un rapport énumérant les désaccords est transmis au tribunal. Le juge statue alors sur ces différents points et homologue l'état liquidatif ou renvoie les parties devant le notaire pour établir l'acte constatant le partage.

7.3 Contestation du partage

Le partage peut faire l'objet d'une action en nullité, notamment en cas d'erreur sur l'existence ou la quotité des droits des indivisaires ou sur la propriété des biens compris dans la masse partageable. Sans arriver à une nullité totale du partage, d'autres actions sont envisageables comme l'action en complément de part ou une demande de rectification du partage.

Pour éviter les actions en nullité de partage, il est permis à un héritier omis de demander de recevoir sa part, soit en nature, soit en valeur alors même que la présence de tous les indivisaires constitue une condition de fond de la validité du partage.

Observations

En outre-mer, les pratiques suivantes sont observées :

- les notaires sont rarement saisis par les ayants droits pour un règlement de la succession (acte notoriété après décès et attestation immobilière). C'est au moment où la question de la répartition des biens entre héritiers présumés se pose qu'ils font établir les actes leur conférant la qualité d'héritiers et leur donnant les pouvoirs sur le bien, c'est-à-dire la propriété indivise ;
- après le décès d'un propriétaire, sans formalisme et parfois au détriment de certains ayants droits à la succession (conjoint survivant, enfants nés hors mariage, enfants vivant hors du département...), les ayants droits estimant être les plus légitimes à intervenir, opèrent une répartition des biens, édifient leur maison d'habitation principale, faisant ainsi obstacle au bon déroulement du partage par la suite.



Quelques problèmes récurrents :

- les successions à régler sont parfois très anciennes, remontant à plusieurs générations. La multiplicité d'héritiers et parfois la difficulté à les identifier rendent difficile le règlement d'une succession. Et même lorsqu'ils sont identifiés, il peut être difficile de tous les mobiliser pour un partage amiable. Dans ce cas, le recours à la démarche prévue au Code civil pour traiter le cas des indivisaires défallants devrait être plus systématiquement mise en œuvre par les indivisaires souhaitant obtenir le partage ;
- les ayants droits ont des difficultés à s'inscrire dans le respect des règles de droit ;
- pour renoncer au bénéfice d'une succession, certains se limitent à une lettre simple adressée au notaire chargé de la succession ou à l'un des héritiers alors que les actes de sortie de l'indivision répendent à un formalisme très exigeant ;
- les terrains, où parfois des générations ont grandi, n'ont pas de titre de propriété : après des recherches au fichier immobilier ou aux archives départementales, les familles ne trouvent aucun titre de propriété. L'absence de titre conduit à considérer que l'on ne se trouve pas dans une situation d'indivision. Si l'un des constructeurs occupe les lieux à usage d'habitation principale depuis plus de trente ans, il pourra tenter de se prévaloir du principe de l'usucapion à la condition que le terrain appartienne au domaine privé d'une collectivité ou à une personne privée (Cf. Fiche n°23 : Construction sur le terrain d'autrui - Question-réponse)



► **Illustration pratique** : Traitement des situations d'indivision successorale en Martinique

L'indivision successorale est une situation juridique à laquelle bon nombre de ménages ultramarins se trouvent confrontés. La question de la sortie de l'indivision est souvent esquivée ou envisagée tardivement. Ces situations conduisent à l'abandon de la procédure de partage et parfois même du bien indivis.

Face à ce problème, la Caisse d'Allocations Familiales de Martinique a créé en 2003 un dispositif expérimental. Une aide financière était proposée aux allocataires CAF en situation d'indivision afin de couvrir les frais directs liés à la sortie de l'indivision. Fin 2007, l'Agence Départementale d'Insertion (ADI) a rejoint le dispositif pour les allocataires des aides du RMI dans le cadre de sa politique d'actions sociales en faveur du logement et de l'habitat. L'ADI, qui était une institution à part entière, est devenue un service du Conseil Général de la Martinique. En 2012, le Conseil Général de Martinique a décidé de poursuivre cette action, dans le cadre de sa politique d'action sociale en faveur du logement et de l'habitat, au bénéfice des allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Dans ce contexte, l'ADIL est chargée d'une mission particulière visant à développer l'information sur la sortie de l'indivision. Elle est également chargée de favoriser l'extension de ce dispositif expérimental.

1. Aide à la sortie de l'indivision

1.1 Présentation de l'aide

L'aide vise à permettre aux ménages de sortir de leur situation d'indivision portant sur un immeuble bâti ou non bâti (terrain), d'origine successorale. Il s'agit d'offrir à l'allocataire la possibilité d'acquérir la pleine propriété d'un terrain indivis (ou une parcelle de terrain indivis) ou d'un immeuble bâti indivis, en vue de réaliser son projet de logement à titre d'habitation principale. Ce projet peut être la construction d'une maison individuelle ou l'amélioration d'un logement existant pour l'habiter lui-même ou le donner en location.

L'instruction des demandes d'aide et l'accompagnement juridique des ménages sont confiés à l'ADIL Martinique, qui assure également l'analyse du dispositif en vue de son amélioration, s'agissant d'un dispositif expérimental.

1.2 Bénéficiaires

L'aide bénéficie à l'allocataire de la Caisse d'Allocations Familiales, bénéficiaire de prestations familiales ou à l'allocataire du Revenu de Solidarité Active (RSA). Ces derniers doivent avoir un



projet de construction ou d'amélioration de l'habitat et être éligibles aux aides publiques.

L'allocataire de la CAF, demandeur, doit disposer d'un quotient familial inférieur ou égal à 850 euros lors du dépôt de la demande.

1.3 Nature de l'aide

L'aide couvre l'ensemble des frais directs inhérents à la procédure de sortie, amiable ou judiciaire : frais de géomètre, frais notariés, frais d'avocat, frais de procédure judiciaire.

En revanche, sont exclus les frais de rachat de parts d'indivision ou de soultes dues par l'allocataire, après partage successoral.

1.4 Montant de l'aide

Pour les allocataires CAF : l'aide versée par la CAF représente 90 % du montant total du coût de sortie de l'indivision et est plafonnée à 10.000 €.

Pour les allocataires du RSA : l'aide versée par le Conseil Général représente 100 % du montant total du coût de sortie de l'indivision et est plafonnée à 4.500 €.

1.5 Modalités de versement de l'aide

La CAF intervient lorsque le coût global de la procédure de sortie de l'indivision est dûment justifié par l'allocataire et clairement validé par l'ADIL Martinique.

L'aide est versée directement aux acteurs intervenant dans la procédure de sortie de l'indivision (géomètres, notaires, avocats, experts judiciaires) proportionnellement aux frais engagés, sur présentation d'une délégation de paiement produite par l'allocataire, et sur la base d'un état récapitulatif des frais établi par l'ADIL Martinique comme suit :

- Au notaire : 70 % à la présentation d'un justificatif d'ouverture du dossier et de la note d'honoraires ;
- Aux autres intervenants : 100 % à la présentation de la note d'honoraires ;
- À l'allocataire qui en a fait l'avance : le solde, soit 30 %, à la réception des actes de sortie de l'indivision.

L'aide versée par le Conseil Général de Martinique peut représenter selon les cas, une prise en charge à 100 % du montant de la dépense. Elle est accordée dans la limite du plafond de 4500 euros.

Pour les frais de géomètre, le paiement de la totalité de la facture s'effectue sur présentation des honoraires définitifs transmis par l'ADIL, après certification du service fait.



S'agissant des frais notariés, un acompte de 10 % du montant de la subvention sera versé à l'ouverture du dossier et sur présentation de la facture correspondant à cet acompte.

Le solde sur production des projets d'actes de sortie de l'indivision fournis par le notaire et certification de service fourni par l'ADIL.

2. Instruction des dossiers d'aide à la sortie de l'indivision : du repérage des situations d'indivision successorale au paiement de l'acte de sortie de l'indivision

Le repérage des situations d'indivision est fait par divers acteurs : les travailleurs sociaux de la CAF et l'ADIL Martinique y concourent ; les opérateurs sociaux (Amélioration de l'Habitat ou Construction LES) y participent également.

Lors du premier contact du ménage avec l'ADIL, une vérification est opérée sur son éligibilité à l'aide à la sortie de l'indivision. Une liste de pièces à fournir lui est alors remise pour le prochain rendez-vous au cours duquel il sera procédé à l'analyse de la situation juridique de l'indivisaire (vérification de la filiation, expertise du titre de propriété originel). À défaut de fournir le titre de propriété, le ménage est invité à le rechercher auprès du service de la Conservation des Hypothèques ou des Archives Départementales. Le dépôt du dossier est alors différé si le titre de propriété est manquant.

En parallèle à la constitution du dossier, une vérification des conditions « financières » du ménage est effectuée : le demandeur doit être soit allocataire de prestations familiales avec un quotient familial inférieur à 850 € ou bénéficiaire du RSA.

Pour bénéficier de l'aide à la sortie de l'indivision le demandeur doit avoir un projet logement.

En fonction du projet de partage et de répartition des biens indivis, l'éligibilité du ménage aux aides de l'État à la construction ou l'amélioration de l'habitat pour son projet logement est vérifiée avant que le dépôt du dossier de demande ne soit réalisé auprès d'un opérateur social agréé par l'État².

Une fiche d'analyse juridique est établie par l'ADIL afin de présenter la situation juridique des biens indivis et du ménage. Une fiche de liaison, constituant le formulaire de demande d'aide, est également établie puis transmise à la Caisse d'Allocations Familiales. Après analyse du dossier de l'allocataire, la CAF donne son accord. Cet accord doit être notifié à l'allocataire demandeur ainsi qu'à l'ADIL Martinique. Un dossier administratif au nom de l'allocataire du RSA est transmis au Conseil Général.

2 Les opérateurs sociaux du logement sont des organismes agréés par l'État, producteurs de logements sociaux. Ils constituent le dossier administratif, gèrent les demandes d'aide et accompagnent le demandeur.



Des courriers sont également établis à l'attention des professionnels intervenant sur le dossier (notaire, géomètre, expert...) afin de les informer du dépôt de la demande d'aide financière faite par l'indivisaire et de demander un état prévisionnel ou définitif de la part contributive du demandeur de l'aide.

À réception de la notification d'accord de la CAF, un deuxième courrier est envoyé aux intervenants afin de donner copie de la notification d'accord et réitérer la demande d'état prévisionnel ou définitif de la part contributive du demandeur.

Dès réception des devis ou factures de frais notariés, l'ADIL prend contact avec le ménage afin de lui indiquer le montant de sa quote-part et lui rappeler qu'il devra participer au paiement dans la mesure où l'aide financière ne couvre pas la totalité des frais de sortie de l'indivision à sa charge.

Un état des frais est envoyé aux partenaires avec toutes les factures ainsi que les relevés d'identité bancaire des professionnels.

Un contrat de subvention est établi entre la CAF et le ménage : il fixe le montant global de l'aide allouée et la délégation de paiement. Dès lors, l'ADIL Martinique informée de la signature du contrat de subvention, indique aux professionnels le montant de la subvention allouée au règlement de leurs factures et les modalités de versement de cette subvention.

La CAF Martinique procède au paiement des différents intervenants. Le notaire peut ensuite fixer un rendez-vous pour la signature de l'acte de partage.

Le Conseil Général effectue le paiement à réception de l'état des frais après certification du service fait.

Sur la période allant de 2010 à 2014, le nombre de dossiers de demandes d'aide à la sortie de l'indivision déposés est 75. Fin 2014, 21 dossiers étaient en phase de paiement.



► **Illustration pratique** : Instruction d'un dossier d'aide à la sortie de l'indivision

1. Descriptif de la situation

Il s'agit de liquider la succession d'une femme qui a élevé seule ses 6 enfants et qui a acheté une parcelle de terrain d'une superficie de 421 m² dans le sud de l'île en juillet 1975 sur laquelle était déjà édiflée sa maison d'habitation.

Cette femme est décédée en décembre 1987.

L'un des héritiers qui occupait l'ancienne maison familiale, et voulant sortir de l'indivision, a fait une demande d'aide à la sortie de l'indivision fin 2010.

2. Analyse

Le ménage est une femme célibataire de 45 ans ayant 3 enfants à charge. Celle-ci est locataire dans le parc social et sans emploi au moment du dépôt de son dossier de demande d'aide.

Cette héritière, compte tenu de son budget, décide de quitter le logement qu'elle loue et s'installe avec l'autorisation des co-indivisaires dans le logement indivis qui doit faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Les héritiers décident de partager la succession de leur mère : le ménage obtiendra la pleine propriété du bien en indivision à l'issue d'une licitation¹ valant partage.

Le demandeur est bénéficiaire à l'époque de prestations familiales ainsi que du RMI et remplit les conditions relatives au quotient familial. Le demandeur est également éligible aux aides publiques à l'amélioration de l'habitat et dépose une demande d'aide à l'amélioration de l'habitat auprès d'un des opérateurs agréés par l'État.

L'accord de principe de la Caisse d'Allocations Familiales a été sollicité en janvier 2011, dès la complétude du dossier.

Les opérations de partage ont débuté par le bornage de la parcelle en indivision. L'utilisateur a payé 10 % de la facture à l'ouverture du dossier. Le géomètre, contacté par le service instructeur, a accepté de patienter pour recevoir le règlement du solde de sa facture au moment du versement de l'aide de la Caisse d'Allocations Familiales, compte tenu de la situation économique du ménage.

Le notaire a fourni un état prévisionnel des frais après réception du projet de bornage.

La demande de paiement a été envoyée à la CAF en janvier 2012, après obtention des factures des professionnels intervenant sur le dossier.

¹ La licitation consiste dans la mise en vente aux enchères, à l'amiable ou en vertu d'un jugement d'un bien en indivision successorale.



Le ménage a signé le contrat de subvention avec la Caisse d'Allocations Familiales en avril 2012.

Le notaire a établi un projet d'acte début octobre 2012.

L'aide à la sortie de l'indivision a été payée aux intervenants fin 2012.

3. Commentaire

Ce dossier de demande d'aide a été réglé dans un délai de 2 ans ; délai rapide, le dossier portant sur une situation simple (succession en ligne directe).



Fiche 23 : Construction sur le terrain d'autrui

1. Textes

Code civil : articles 552, 553 et 555

2. Définition et objet

En matière de droit de propriété, la propriété du sol emporte la propriété du dessus (Code civil : art. 552) ainsi toutes les constructions édifiées sur un terrain sont présumées appartenir au propriétaire du terrain même si elles n'ont pas été faites par lui sauf si la preuve contraire est apportée (Code civil : art. 553).

En pratique, il est fréquent, dans les départements ultramarins que les ménages construisent sur des terrains ne leur appartenant pas, sans autorisation d'urbanisme mais également sans autorisation du propriétaire du sol ou avec une autorisation tacite ou plus ou moins formalisée.

Un ménage peut avoir construit sur un terrain appartenant à autrui par exemple parce qu'il en a la jouissance en vertu d'une tolérance, d'une indivision non réglée, d'un bail. Le code civil s'attache à résoudre les difficultés posées par ces situations (Code civil : art. 555). Le ménage qui prétend avoir réalisé la construction à ses frais doit en apporter la preuve.

3. Cas d'application

Les dispositions de l'article 555 du Code civil ne concernent que des constructions nouvelles qui ont été entièrement édifiées sur le terrain d'autrui.

L'article 555 du Code civil ne s'applique donc pas à certains ouvrages :

- aux améliorations de constructions existantes qui ne constituent pas une construction nouvelle ;
- à un simple empiètement (lorsqu'un constructeur étend une construction au-delà de la limite de son terrain et empiète sur la propriété voisine) ;
- aux ouvrages liés à des questions de mitoyenneté (régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparatives).

De même, l'article 555 du Code civil ne s'applique qu'en cas de constructions faites par un « tiers ». Cette qualité est de nature à exclure :

- les constructions édifiées par un usufruitier sur le terrain soumis à son usufruit (on applique dans ce cas de figure les dispositions de l'article 599 du Code civil : l'usufruitier ne peut réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il a faites) ;



- les constructions édifiées par un indivisaire sur le terrain appartenant à l'indivision : les constructions réalisées deviennent propriété commune des indivisaires si leur démolition n'est pas demandée (Code civil : art. 551 et Cass. Civ. III : 9.3.94).

L'article 555 du Code civil ne s'applique pas à la construction réalisée sur un terrain appartenant au domaine public, sa propriété est inaliénable et ne peut donc faire l'objet d'une usucapion.

4. Juridiction compétente pour les litiges

Le tribunal de grande instance du lieu où est situé l'immeuble est compétent.

L'assistance d'un avocat est obligatoire (Code de procédure civile : art. 751).

5. Droits du propriétaire du sol vis-à-vis de ces constructions

Les droits du propriétaire du sol ne sont pas les mêmes selon que le constructeur est de bonne ou de mauvaise foi.

5.1 Droits du propriétaire du sol face à un constructeur de bonne foi

La bonne foi du constructeur écarte toute possibilité pour le propriétaire du sol d'exiger la démolition des constructions (Code civil : art. 555 al. 4).

5.1-1 Définition de la bonne foi

Le constructeur de bonne foi est celui qui est persuadé de bâtir sur un terrain lui appartenant.

Mais cette condition ne suffit pas, le constructeur doit disposer d'un titre sur le fonds. Cependant le constructeur qui a cru disposer d'un titre le dotant d'un droit suffisant sur le terrain pour lui permettre d'y construire en toute légitimité, devrait être considéré de bonne foi (on parle de titre putatif¹).

Ainsi les tribunaux ont apporté les précisions suivantes :

- l'autorisation donnée par le propriétaire du terrain à un candidat acquéreur de solliciter un permis de construire, constitue un titre suffisant pour établir la bonne foi du constructeur (Cass. Civ. III. : 3 mai 1983, n° 81-14.989) ;
- un document établi par le propriétaire de l'immeuble qui promet de le léguer au constructeur (CA Saint-Denis (Réunion), ch. civ. : 7 nov. 2008) ou de lui en faire donation (CA Bordeaux, 1^{ère} ch., sect. B, 10 juin 2008, n° 05/06268) vaut titre suffisant ;

¹ Titre putatif : qui est supposé avoir une existence légale.



- le titre putatif est parfois celui qui n'a aucune existence tangible et n'existe que dans l'esprit du constructeur : il est pareillement suffisant à établir sa bonne foi (Cass. Civ. I, 10 avr. 1967 à propos d'un constructeur croyant être devenu propriétaire d'une parcelle en raison d'un échange. - CA Aix-en-Provence, 4e civ., sect. B, 18 avr. 1989 pour un simple projet d'acte ayant toutes les caractéristiques d'une véritable promesse synallagmatique pour l'acquéreur).

Le preneur qui a bâti sur le fonds d'autrui avec l'autorisation de ce dernier peut-il être considéré comme de bonne foi au sens de l'article 555, alinéa 4 ?

La jurisprudence n'est pas unifiée sur ce point :

À partir des années 2000, la Cour de cassation a considéré que « le terme de bonne foi, employé par l'article 555 du Code civil, (...) ne vise que celui qui possède comme propriétaire en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore le vice ». L'accord du bailleur pour édifier les constructions ne permettant pas de considérer le constructeur comme de bonne foi (Cass. Civ. III : 27.11.02, n° 01-02601).

Cependant la Cour de cassation semble revenir à sa position initiale en considérant que le preneur qui édifie des constructions avec l'assentiment du propriétaire est de bonne foi au sens de l'article 555 du Code civil (Cass. Civ. III : 17.12.13, n° 12-15916).

Preuve de la bonne foi

En vertu de l'article 2274 du Code civil, « la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver ». C'est ainsi au propriétaire du sol de prouver soit l'absence de titre, soit lorsqu'un tel titre existe, que le constructeur savait qu'un tel titre ne pouvait légitimer son acte.

L'existence de la bonne foi n'est pas appréciée uniquement au moment où le possesseur obtient un titre sur l'immeuble, mais elle l'est également au moment où il entreprend de construire.

Un seul choix pour le propriétaire : la conservation des constructions

Le propriétaire du sol ne peut exiger la suppression des constructions. Il devra les conserver et rembourser au tiers constructeur soit :

- une somme égale au montant de la plus-value acquise par le fond ;
- le coût de la construction (matériaux et main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent les constructions en question (Code civil : art. 555 alinéa 3).



Le constructeur de bonne foi a le droit de se maintenir dans la construction jusqu'au jour du paiement des sommes dues.

5.2 Droits du propriétaire du sol face à un constructeur de mauvaise foi

5.2-1 Double choix pour le propriétaire

Si la mauvaise foi du constructeur est établie, c'est-à-dire qu'il a construit sur un sol qu'il savait ne pas lui appartenir, le propriétaire du sol dispose d'un libre choix : il peut soit conserver les constructions réalisées par le tiers et en devenir propriétaire moyennant le paiement d'une indemnité, soit obliger celui-ci à les démolir (Code civil : art. 555 alinéa 1er).

C'est un droit discrétionnaire pour le propriétaire. Même si la construction ne lui cause aucune gêne sérieuse, il peut en demander la suppression.

Mais il arrive souvent que le propriétaire du sol n'opte pas expressément pour la conservation ou la démolition. Dans ce cas, les juges ont tendance à déduire du comportement du propriétaire du sol une renonciation tacite à obtenir la démolition.

Le choix peut également être déduit des décisions prises par le propriétaire lorsque par exemple il vend le terrain en mentionnant expressément les constructions nouvellement édifiées.

5.2-2 Démolition des constructions

Dans le cas où le propriétaire du sol choisit la démolition des constructions, cette dernière doit être réalisée par le constructeur à ses frais, sans aucune indemnité pour lui.

Il peut, en outre, être condamné à des dommages et intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du sol (Code civil : art. 555 alinéa 2). Tel pourrait être le cas si l'enlèvement des constructions a causé des dégradations à l'immeuble ou si la reprise de possession par le propriétaire a été retardée par les travaux de démolition.

5.2-3 Conservation des constructions

Le propriétaire du sol peut décider de conserver les constructions mais il doit, en échange, rembourser au tiers constructeur soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent les constructions en question (Code civil : art. 555 alinéa 3).

Le propriétaire du terrain ne peut arguer d'une moins-value du terrain.

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Code Civil : art.555	Construction sur terrain appartenant à autrui		
	Constructeur de bonne foi	Constructeur de mauvaise foi	
Droit du propriétaire du sol	Conservation des constructions et remboursement au constructeur - de la plus-value acquise par le fond - Ou du coût de la construction	Conservation des constructions et remboursement au constructeur - de la plus-value acquise par le fond - Ou du coût de la construction	Démolition des constructions - à la charge - et au frais du constructeur sans indemnité à son profit

Observation

Toutes les dispositions ci-dessus s'appliquent aux propriétés relevant du domaine privé des collectivités ou des personnes publiques. Aussi, lorsque des constructions ont été réalisées sans droit ni titre sur une propriété d'une collectivité publique, il convient préalablement de vérifier le régime domanial. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux propriétés relevant du domaine public des collectivités ou des personnes publiques (qui ne relèvent pas du code civil mais du CGPPP).



► Questions-réponses sur la construction sur terrain d'autrui

■ Un périmètre insalubre de l'article 9 peut-il être engagé sur des terrains appartenant au domaine privé de personnes publiques ?

Oui, il est possible d'instaurer un périmètre insalubre de l'article 9 sur un terrain appartenant au domaine privé d'une personne publique, dès lors qu'elle donne son accord au principe d'un aménagement et à la confortation de la situation existante.

Si les terrains concernés sont soumis au régime de la domanialité publique, la prudence s'impose car toute opération d'aménagement et d'assainissement suppose, en admettant que la nature des lieux le permette, le déclassement préalable des terrains concernés du domaine public.

■ Le ménage constructeur occupant un bâtiment depuis plus de trente ans peut-il revendiquer un droit de propriété sur la construction et le terrain ?

La possession paisible et publique prolongée d'un bâtiment pendant une durée de trente ans permet d'en acquérir la propriété (usucapion).

Les conditions sont les suivantes :

- On ne peut acquérir que les biens qui sont dans le commerce (Code Civil : art. 2228). Ainsi, seules les constructions réalisées sur un terrain appartenant à une personne privée ou au domaine privé d'une collectivité locale peuvent faire l'objet d'une possession. Si la construction est réalisée sur un terrain appartenant au domaine public, sa propriété est inaliénable et ne peut donc faire l'objet d'une usucapion ;
- L'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels, et qu'il s'est comporté en tant que propriétaire ;
- La possession doit être utile, exempte de vices (publique, non équivoque, paisible et continue), et à titre de propriétaire. La prescription acquisitive ne peut bénéficier au possesseur précaire (le locataire, l'usufruitier et toutes personnes qui détiennent précairement le bien) ;
- Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est fixé à trente ans (c'est-à-dire trente ans pendant lesquels le ménage s'est comporté comme le propriétaire sans que le vrai propriétaire ne fasse valoir son droit).

Toutefois, le délai est réduit à dix ans lorsque le possesseur a cru détenir un titre du véritable propriétaire. La bonne foi s'apprécie au moment de l'acte d'acquisition.

En conclusion, les règles de l'usucapion sont les mêmes que le bien appartienne à une personne privée ou au domaine privé d'une personne publique.



Fiche 24 : Biens vacants et sans maître

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés pour le maire à double titre :

- l'immeuble peut entraîner des nuisances pour le voisinage (à défaut de pouvoir retrouver le propriétaire, le risque est fort de plaintes auprès du maire) ;
- l'immeuble peut également tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants, et dans ce cas l'intervention du maire est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril et se substituer au propriétaire défaillant¹

Le maire dispose également de deux procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine : la procédure relative aux biens vacants et sans maître², soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique : la procédure relative aux biens en l'état d'abandon.

1. Textes

Code Civil : article 713. « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. »

Code général de la propriété des personnes publiques : article L.1123-1 et suivants (modalités de mise en œuvre de cette procédure) modifiés par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

Code général de la propriété des personnes publiques : L.2222-20 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Jusqu'en 2004, cette procédure n'avait qu'un intérêt limité pour les collectivités locales car seul l'État pouvait devenir propriétaire de ces biens même s'il pouvait éventuellement les rétrocéder à la collectivité. Depuis 2004, les communes qui le souhaitent ont la possibilité de revendiquer la propriété de ces biens (loi du 13.8.04 n°2004-809). Les EPCI à fiscalité propre ont cette possibilité depuis le 27 mars 2014 (loi du 24.3.14 n°2014-366).

1 Le maire peut mettre en œuvre la police des immeubles menaçant ruine sur l'habitat régulier (CCH : L 511-1 et suivants) et en habitat informel, la police des bâtiments en état de péril prévue à l'article 11 de la loi du 23 juin 2011).

2 Cette procédure est également ouverte à l'EPCI.



2. Définition

Bien vacant et sans maître³

Deux situations sont à distinguer selon que le propriétaire est connu ou non :

- le propriétaire est connu mais soit il a disparu, soit il est décédé depuis plus de 30 ans (sans héritier ou avec des héritiers ayant renoncé à la succession) ;
- le propriétaire est inconnu : il a disparu sans laisser de représentant et le bien n'est pas devenu la propriété d'une autre personne ou aucun titre de propriété n'a été publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou il n'existe aucun document cadastral susceptible d'apporter des enseignements sur l'identité du propriétaire. La taxe foncière n'a pas été acquittée ou est acquittée par un tiers.

La procédure permet au maire (ou à l'EPCI) d'incorporer ce bien dans son patrimoine.

3. Cas d'application et déroulé de la procédure

Sont concernés les biens immobiliers sans maître :

- soit issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (CGPPP : L. 1123-1 1°) ;
- soit d'un propriétaire non connu et pour les immeubles duquel depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers (CGPPP : L. 1123-1 2° et 3°).

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI.

Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.

La préfecture est informée par courrier de la renonciation à l'acquisition du bien par la commune ou l'EPCI. Elle constate par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté est transmise au service des domaines.

3 L'État peut s'approprier les immeubles dépendant d'une succession en déshérence c'est-à-dire la succession d'une personne qui décède sans héritier ou la succession abandonnée. Dans une première étape, la succession doit être déclarée vacante par le TGI à la demande de toute personne intéressée (Code de procédure civile : articles 1342 à 1353) puis l'État peut la revendiquer et en devenir propriétaire par la procédure d'envoi en possession (Code de procédure civile : article 1354).



La procédure d'incorporation diffère selon qu'il s'agit d'un bien relevant d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (incorporation de plein droit) ou d'un bien dont le propriétaire est non connu et pour lequel les taxes foncières n'ont pas été réglées depuis plus de trois ans ou l'ont été par un tiers (incorporation spécifique).

Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil. La commune (ou l'EPCI) peut se faire aider par le service France Domaine dans cette enquête.

3.1 Bien issu d'une succession vacante (Code civil : art. 713)

La procédure d'appropriation du bien par la commune ou par l'EPCI n'est pas précisément explicitée par l'article L. 1123-2. Elle est conduite par le maire ou par le président de l'EPCI.

Après constat de la succession vacante, la prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou par le président de l'EPCI. Le procès-verbal fait l'objet d'un affichage en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège).

Observation

La publicité au fichier immobilier du procès-verbal de la prise de possession du bien sans maître n'est pas prévue par les textes. Elle est cependant vivement conseillée (car tant qu'aucun acte n'est publié le propriétaire apparent dans la documentation cadastrale demeure le défunt).

3.2 Procédure d'appropriation des immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties - TFPB (CGPPP : L. 1123-3)

La procédure d'appropriation du bien présumé sans maître assujetti à la TFPB s'effectue en deux temps : le constat d'abandon puis l'incorporation dans le domaine communal ou intercommunal.

Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par des tiers, cette situation est constatée par un arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Avant l'adoption de cet arrêté, le maire doit consulter pour avis la commission communale des impôts directs.



L'arrêté pris par le maire doit ensuite :

- faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et d'un affichage selon les modalités de l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- être notifié au propriétaire au dernier domicile connu ;
- être notifié à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières ;
- être notifié au préfet de département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître.

Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal (domaine public ou privé selon l'affectation et l'utilisation du bien) ou dans celui de l'EPCI. Cette incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI. La délibération doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, à défaut la propriété du bien est attribuée à l'État.

Observation

Bien que les textes ne le précisent pas, l'arrêté d'incorporation du bien présumé sans maître doit être publié au fichier immobilier.

Lorsque la procédure concerne l'appropriation d'immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, au 1^{er} mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au préfet les immeubles répondant à la qualification de biens sans maître. Au plus tard le 1^{er} juin de chaque année le préfet dresse la liste des immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le préfet et le maire procèdent à une publication et un affichage de cet arrêté ainsi qu'à une double publication, l'une au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, l'autre à l'occupant ou l'exploitant (s'il y a lieu).



Fiche 25 : Biens en état d'abandon manifeste

1. Textes

CGCT : L. 2243-1 à L. 2243-4

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : article 16

Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 : article 71

Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République : article. 130 modifie l'article 2243-1 du CGCT

2. Définition

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. Ce bien peut être vacant ou non. La procédure vise en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon. En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire de poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique. La compétence appartient au maire.

3. Cas d'application

Cette procédure concerne les immeubles, les parties d'immeubles, les voiries privées assorties d'une servitude de passage et terrains nus. Elle est appelée « Déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste » et est suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Conduite par le maire, le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de l'agglomération.

4. Déroulé de la procédure

4.1 Constat d'abandon

La dépossession intervient au terme d'une procédure se déroulant en deux phases. Tout d'abord, le maire doit vérifier la réalité de l'abandon puis un constat de l'état d'abandon manifeste doit être dressé, à l'occasion duquel le maire détermine la parcelle visée par la procédure. Il tente ensuite d'en rechercher le propriétaire ou les titulaires de droits réels.

Au regard des informations obtenues, le maire constate par procès-verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle. Ce procès-verbal provisoire définit la nature des travaux qui permet-



traient de faire cesser l'état d'abandon et fait l'objet d'une publicité et de notifications (affichage en mairie pendant trois mois et sur les lieux concernés et publication dans deux journaux diffusés dans le département. Il est notifié au(x) propriétaire(s) ou aux titulaires de droits réels. A défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie.

La notification doit reproduire intégralement les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

Observation

Le maire est désormais seul compétent pour engager la procédure. Le conseil municipal n'a plus à lui demander de mettre en œuvre cette procédure (CGCT : art 2243-1 modifié par la loi du 7.8.15 : art. 130).

À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation.

Durant ce délai, les propriétaires peuvent se manifester. La procédure est suspendue si les propriétaires mettent fin à l'état d'abandon ou s'ils s'engagent, par convention avec le maire, à réaliser des travaux dans un délai déterminé. Si tel n'est pas le cas, la procédure est poursuivie.

4.2 Cas des constructions ou installations implantées sans droit ni titre (CGCT : L. 2243-3)

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure ne peut être libéré de l'obligation d'effectuer les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon, en invoquant le fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers.

Cette disposition nouvelle (loi ALUR du 24 mars 2014: art. 71), qui intéresse spécifiquement les DOM, doit permettre d'accélérer la résorption des constructions informelles et abandonnées.

4.3 Expropriation

Les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste ont été simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien (loi du 23 juin 2011 : art. 16 /Code de l'expropriation : L. 511-1 à L. 511-9).



Le conseil municipal, saisi par le maire, décide de poursuivre la phase d'expropriation. Elle est engagée au profit de la commune, d'un organisme ayant cette vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Elle doit avoir pour but la construction ou la réhabilitation de logements ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis durant un mois à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations. Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public. L'arrêté déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et parcelles concernés. Il déclare cessibles les immeubles et parcelles, indique la collectivité ou l'organisme bénéficiaire de l'expropriation, fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou au titulaire de droit réel et la date à laquelle il peut être pris possession du bien, après paiement de l'indemnité (ou à défaut sa consignation).

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs et affiché à la mairie du lieu de situation du bien. Il est notifié au propriétaire et titulaire de droit réel.

À défaut pour le maire d'engager cette procédure dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste ou à sa demande, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou le Conseil départemental peut s'y substituer et constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, afin de lui permettre de formuler ses observations.

Observations

- La procédure relative au bien en l'état d'abandon manifeste et celle relative aux biens vacants sans maître sont à distinguer des procédures relatives aux successions vacantes ou en déshérence qui sont de la compétence de l'État. L'article 539 du Code civil indique que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions abandonnées appartiennent à l'État. » Cette procédure peut être engagée par un envoi en possession auprès du Tribunal de grande instance. Cet envoi en possession permet de transformer la succession vacante en succession en déshérence.
- Ces procédures présentent un intérêt certain, à la condition d'être très vigilant sur la qualification des biens pour lesquels une procédure est engagée. Il paraît utile que le maire s'entoure de l'expertise du notaire et de celle de France Domaine. Une grande vigilance est nécessaire en matière de respect du formalisme et des délais de procédure.



► Questions-réponses sur les biens en état manifeste d'abandon

- **Les procès-verbaux provisoires et les procès-verbaux définitifs par lesquels le maire constate l'état d'abandon manifeste d'une parcelle sont-ils contestables devant les tribunaux ?**

Ces documents ne constituent que de simples mesures préparatoires à la décision éventuelle du conseil municipal de déclarer cette parcelle en l'état d'abandon manifeste et de procéder à son expropriation. Les irrégularités dont ils seraient entachés ne peuvent être invoquées qu'à l'appui des recours dirigés contre la décision du conseil municipal une fois cette dernière intervenue (CE : 18.2.09 N° 301466).

- **Dans l'hypothèse d'un bâtiment menaçant ruine, la procédure de déclaration d'abandon est-elle adaptée ?**

Non, dans cette hypothèse, il est préférable d'utiliser la procédure de péril (L. 511-1 et suivants du CCH en habitat régulier ou loi du 23 juin 2011 : art. 11 en habitat informel). Cette mesure de police du maire permet en effet de faire cesser le danger plus ou moins immédiat par la réalisation des travaux d'office, si nécessaire.



■ Fiche 26 : Expropriation pour cause d'utilité publique

1. Textes

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP) :

- Expropriation pour cause d'utilité publique (droit commun) : L. 110-1 et suivants
- Enquête publique : L. 110-1 à L. 112-1 et R. 111-1 à R. 132-4
- Déclaration de l'utilité publique : L. 121-1 à L. 122-7 et R. 121-1 à R. 122-8
- Transfert de propriété : L. 211-1 à L. 251-2 et R. 211-1 à R. 242-1
- Indemnisation : L. 311-1 à L. 331-6 et R. 311-1 à R. 312-9

Code civil : article 545

2. Expropriation pour cause d'utilité publique

2.1 Définition générale

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de se porter acquéreur d'immeubles appartenant à des personnes privées ou publiques¹ sans leur consentement mais dans un but d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Elle conduit à un transfert forcé de la propriété d'autrui. Toute procédure d'expropriation connaît deux phases : une phase administrative et une phase judiciaire.

Cette prérogative de puissance publique est détenue par l'État, qui contrôle l'utilisation de la procédure à chacun de ses stades. Les conditions posées par son exercice sont inscrites dans le code civil « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité » (Code civil : art. 545).

La procédure est déclenchée à l'initiative de certaines personnes publiques (collectivités territoriales / régions, départements, communes ou leurs établissements publics), ou privées (sous condition d'être investies d'une mission d'intérêt général / exemple : gérer un service public) mais conduite par l'État.

Il en va de même des bénéficiaires de l'expropriation c'est-à-dire ceux qui au final disposeront du bien, il peut s'agir de l'État ou des mêmes personnes publiques ou privées que celles qui ont possibilité d'initier la démarche - notamment les concessionnaires des opérations d'aménagement (CU : L. 300-4).

¹ immeubles compris dans le domaine privé de la personne publique



La procédure peut s'appliquer à des immeubles diffus ou groupés, s'inscrire ou non dans un projet d'ensemble.

Le régime général de l'expropriation est prévu au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP). L'expropriation n'est possible que si elle poursuit un but d'intérêt général. Initialement réservée à la réalisation d'ouvrages publics ou au fonctionnement de services publics, l'expropriation est aujourd'hui applicable à des fins d'aménagement de l'habitat, de développement économique et de protection de l'environnement. Un projet relevant des politiques locales de l'habitat telle la réalisation de logements sociaux peut justifier le recours à l'expropriation.

À côté du régime général, certains régimes particuliers dérogatoires diffèrent dans la phase administrative uniquement, jamais dans la phase judiciaire. Ainsi pour les immeubles insalubres ou menaçant ruine, la procédure d'expropriation répond à des règles spécifiques² (Fiche n°26 : Expropriation des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril à titre irrémédiable et des terrains supportant de l'habitat insalubre ou danger).

2.2 Déroulé de l'expropriation

Une procédure d'expropriation comporte deux phases :

- une phase administrative,
- une phase judiciaire.

2.2-1 Phase administrative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) débute par une enquête préalable afin d'informer les intéressés et les consulter sur le projet susceptible de donner lieu à l'expropriation. Un avis d'enquête est publié dans deux journaux diffusés dans le département (CECUP : R. 112-14).

Elle est complétée par une enquête parcellaire, qui détermine les parcelles et les droits réels immobiliers à exproprier et donne lieu à un arrêté de cessibilité du préfet. Si l'identification précise des immeubles à exproprier, des propriétaires et titulaires de droits réels a été faite et que l'état parcellaire précis est produit, l'enquête préalable et l'enquête parcellaire peuvent être conduites en même temps (CECUP : R. 131-14).

La déclaration d'utilité publique décrit l'opération qu'elle autorise. Elle est prononcée par arrêté du préfet et fait l'objet d'une publicité collective par voie d'affichage ou par voie de presse.

2 Il existe d'autres régimes particuliers non traités dans le vade-mecum ; l'expropriation des immeubles en copropriété dont l'état de carence a été constaté (CCH : L. 615-6), l'expropriation pour risques naturels majeurs (Ord. du 18.9.00/ Code de l'environnement : L. 561-1 et suivants). L'expropriation des immeubles en état manifeste d'abandon manifeste (CGCT : L 2243-1) est traitée dans la fiche n°27 : Expropriation des biens en état manifeste d'abandon manifeste.



Le préfet veille à la régularité de la procédure et notamment à ce que l'enquête préalable portant sur l'utilité publique ait été close depuis moins d'un an à la date de l'arrêté (CECUP : L. 121-2).

L'arrêté de cessibilité est également prononcé par le préfet. Il doit être notifié à chacun des propriétaires et titulaires de droits réels et pas seulement publié.

2.2-2 Phase judiciaire

Sauf accord amiable entre les parties portant sur le montant de l'indemnité d'expropriation, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation rendue par le juge de l'expropriation. La juridiction compétente est le tribunal de grande instance/TGI (CECUP : L. 220-1). Le préfet transmet au greffe du TGI un dossier comprenant différentes pièces dont l'arrêté de cessibilité (pris depuis moins de six mois à la date de l'envoi du dossier). Le magistrat dispose ensuite d'un délai de quinze jours pour rendre l'ordonnance d'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation a pour effet le transfert immédiat à l'expropriant de la propriété des biens désignés dans l'arrêté de cessibilité. Elle éteint, par elle-même et à sa date, tous les droits réels et personnels existant sur les immeubles expropriés (Ainsi les baux et conventions de location sont éteints du seul fait de l'ordonnance et convertis en un droit à indemnités pour les intéressés).

2.2-3 Prise de possession

La prise de possession est subordonnée au paiement de l'indemnité. L'exproprié garde la jouissance du bien et ses revenus jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant le versement de l'indemnité ou sa consignation.

Observation

Incidence sur l'ordonnance d'expropriation de l'annulation de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité : en cas d'annulation par une décision définitive du juge administratif de la DUP ou de l'arrêté de cessibilité, tout exproprié peut faire constater par le juge que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale et demander son annulation. Après avoir constaté l'absence de base légale de l'ordonnance portant transfert de propriété, le juge statue sur les conséquences de son annulation. Ce recours n'exclue pas la possibilité d'intenter en parallèle un pourvoi en cassation contre l'ordonnance d'expropriation (CECUP : art. L. 223-2 nouveau).



3. Indemnité d'expropriation

L'indemnité d'expropriation doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Elle comprend :

- une indemnité principale (correspondant à la valeur patrimoniale du bien),
- des indemnités accessoires : emploi (c'est-à-dire frais afférents à l'achat d'un bien de remplacement), frais de déménagement, indemnité couvrant le préjudice consécutif aux frais de remboursement d'un emprunt que l'exproprié avait contracté, etc...

L'indemnité d'expropriation est due aux propriétaires et titulaires de droits réels et à tous ceux dont les intérêts ou les droits se trouvent lésés à cette occasion. Elle est fixée par le juge de l'expropriation à défaut d'accord amiable (CECUP : L. 311-5)³. Ce qui suppose que l'expropriant ait préalablement notifié à l'exproprié le montant de son offre d'indemnisation et que celui-ci ait refusé les propositions (CECUP : L. 311-4).

Cas particulier- l'habitat indigne

Les immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril avec travaux peuvent être expropriés dans le cadre du régime général. Dans cette hypothèse, l'indemnité sera évaluée en déduisant de l'estimation de la valeur de l'immeuble bâti, le coût estimatif des travaux et des mesures prescrits par la mesure de police et non réalisés à la date prévue dans l'arrêté. Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu (CECUP : L. 322-7).

Indemnité d'expropriation = Valeur estimée de l'immeuble bâti - coût des travaux et des mesures non réalisés.

4. Droits des expropriés

4.1 Droit de priorité ou de préférence (CECUP : L. 422-1)

Le propriétaire occupant, qui a déclaré au cours de l'enquête son intention de construire pour ses besoins ou ceux de sa famille, bénéficie d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain à bâtir mis en vente à l'occasion de l'opération en vue de laquelle a été réalisée l'opération.

³ En cas d'acceptation de l'offre d'indemnisation, le transfert de propriété est réalisé par voie de cession amiable. La cession amiable produit les mêmes effets que l'ordonnance sur les droits réels et personnels existant sur le bien exproprié (CECUP : L. 222-2).

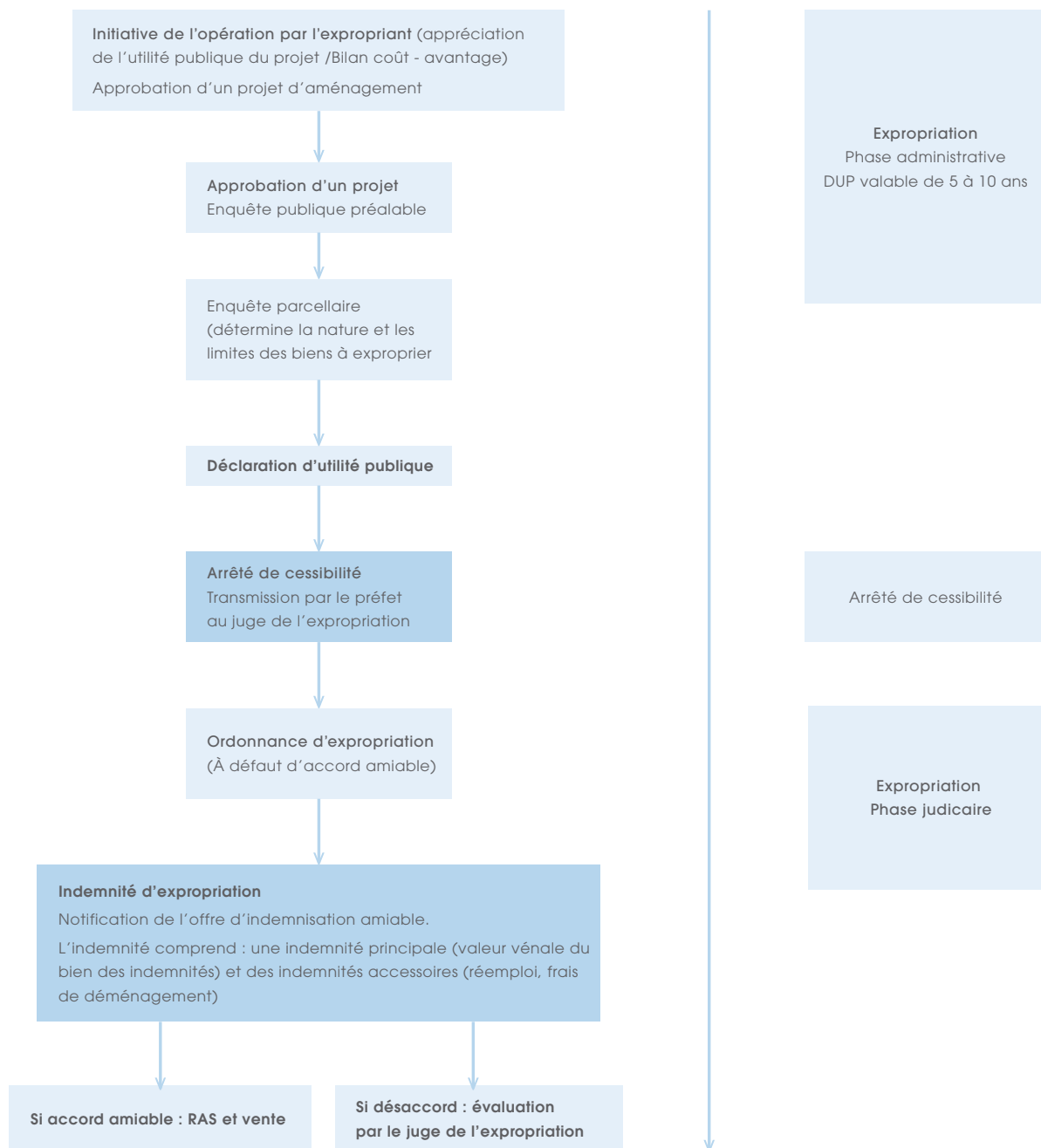


4.2 Droit au relogement (CECUP: L. 423-1, R. 423-1)

Le régime de protection concerne principalement les propriétaires occupants atteints dans leur droit de propriété et les locataires atteints dans leur droit de jouissance. Le propriétaire occupant dispose de droits de priorité pour être relogé en qualité de locataire dans un logement social, « ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM de même consistance », ou pour obtenir un logement social en accession à la propriété. Ce droit est soumis à la condition que ses ressources soient modestes et ne dépassent pas les plafonds fixés pour l'attribution d'un logement HLM.



► Schéma régime général de l'expropriation pour cause d'utilité publique





■ Fiche 27 : Expropriation des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril à titre irrémédiable et des terrains supportant de l'habitat insalubre ou dangereux

1. Textes

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L. 511-1 à L. 511-9 (loi du 10 juillet 1970 dite « loi Vivien ») et R. 511-1 à R. 511-3

Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer : art. 9 VII, 10 VII, 11 VI

2. Objet

Ce régime est dérogatoire au régime général de l'expropriation pour sa phase administrative. Il a un objectif particulier bien défini, celui de faciliter la résorption de l'habitat insalubre et dangereux : instauré par la loi Vivien du 10 juillet 1970 (art. 13, 14, 15, 18, 19 et 20), modifié par divers textes¹, ce régime est désormais codifié dans le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (L. 511-1 à L. 511-9).

La loi du 23 juin 2011 a étendu le champ d'application de la loi Vivien à l'expropriation des terrains d'assiette de bâtiments à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur ces terrains et frappés d'une mesure de police au titre de l'insalubrité ou du péril en application des articles 9, 10, 11.

Le recours à l'expropriation en loi Vivien doit être privilégié dans toutes les situations où les immeubles concernés sont frappés d'une déclaration d'insalubrité ou de péril, assortie d'une interdiction définitive d'habiter et/ou d'une obligation de démolir. En effet, cette procédure permet une appropriation plus rapide des immeubles, en raison de l'absence d'enquêtes publiques, d'une prise de possession anticipée des immeubles et d'un mode dérogatoire d'évaluation des immeubles (son coût est moindre).

1 L'ordonnance du 15 décembre 2005 puis par la loi engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.



3. Initiative de la démarche et bénéficiaires

Outre l'État, comme dans le régime général, la procédure peut être poursuivie par les collectivités territoriales (régions, départements, communes), tout organisme y ayant vocation ou le concessionnaire d'une opération d'aménagement (CU : L. 300-4).

4. Immeubles concernés

En habitat régulier, ce régime s'applique à trois types de situation :

- les immeubles déclarés insalubres irrémédiables, et à ce titre, interdits définitivement à l'habitation (CSP : L. 1331-26 et L. 1331-28) ou les immeubles compris dans un périmètre insalubre (CSP : L. 1331-25). Les immeubles impropres par nature à l'habitation, au sens de l'art L. 1331-22 du CSP sont exclus ;
- les immeubles (à usage total ou partiel d'habitation) frappés d'un arrêté de péril ordonnant la démolition ou comportant une interdiction définitive d'habiter (CCH : L. 511-2) ;
- les immeubles qui ne sont pas eux-mêmes insalubres irrémédiables mais dont l'expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou menaçant ruine, et les terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments salubres ou ne menaçant pas ruine.

En habitat informel, ce régime concerne les terrains d'assiette supportant des locaux à usage d'habitation frappés d'un arrêté d'insalubrité (loi du 23 juin 2011 : art. 10) ou d'un arrêté de péril (loi du 23 juin 2011 : art.11), ainsi que les terrains d'assiette des locaux inclus dans un périmètre insalubre arrêté par le préfet (loi du 23 juin 2011 : art. 9).

Les immeubles ou terrains expropriés peuvent être affectés, à titre précaire, à la construction de logements provisoires sans que la durée d'utilisation de ceux-ci puisse excéder huit ans à compter de l'ordonnance d'expropriation (CEPUP : L. 511-3).

5. Déroulé de l'expropriation

La déclaration d'utilité publique (DUP) est prise par arrêté préfectoral sur la seule base des arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril prescrivant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter. C'est l'insalubrité ou le péril qui légitime la DUP, il n'est pas nécessaire de la justifier par un motif d'intérêt public autre. La procédure est donc enclenchée sans enquête publique préalable. De même, l'arrêté de cessibilité est pris concomitamment et sans enquête parcellaire.



Le même arrêté du préfet :

- désigne le bénéficiaire de l'expropriation (la collectivité ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation). Celui-ci est tenu à une obligation de relogement des occupants y compris des propriétaires (L'ordonnance de codification a modifié la réaction initiale qui prévoyait que soient prévues dans la DUP, les offres de relogement faites aux occupants, y compris aux propriétaires) ;
- déclare cessibles les immeubles, bâtis ou non, visés dans l'arrêté ;
- fixe le montant des indemnités provisionnelles dues aux propriétaires et aux titulaires de baux commerciaux, qui ne peuvent être inférieures à l'évaluation de France-Domaine ;
- fixe la date de prise de possession des immeubles bâtis, terrains, concernés par l'expropriation, qui ne peut intervenir qu'après paiement (ou consignation) des indemnités provisionnelles ;
- fixe, le cas échéant, le montant des indemnités provisionnelles de déménagement et de privation de jouissance.

L'arrêté de DUP et de cessibilité doit être notifié à chacun des propriétaires et titulaires de droits réels et pas seulement publié, compte tenu de ses effets de droit spécifiques ;

- détermine la date de prise de possession : la possession des immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains expropriés intervient à une date postérieure au paiement de l'indemnité provisionnelle ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de la déclaration de l'utilité publique (CEPUP : L. 511-2).

Toutefois, ce délai est porté à deux mois en cas d'expropriation d'immeubles non insalubres (immeubles visés à l'article L. 511-1 du CECUP).

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation (CEPUP : L. 511-4).

Il s'agit là d'une prise de possession anticipée, dérogatoire par rapport au droit commun.

6. Evaluation des biens expropriés

Le mode d'évaluation des biens expropriés est également dérogatoire.

6.1 En loi Vivien (CECUP : L. 511-6)

Les conditions d'indemnisation des propriétaires sont spécifiques à leurs statuts :

- pour les propriétaires bailleurs : la valeur des biens locatifs déclarés insalubres, ou frappés d'un arrêté de péril, est appréciée à la valeur du terrain nu, déduction faite des travaux de démolition. Ce mode d'évaluation, dit « de récupération foncière », ne tient donc pas



compte de la valeur des constructions, réputée nulle. Lorsque le propriétaire bailleur n'a pas procédé au relogement des occupants, le montant des frais de relogement exposés par l'expropriant est déduit de l'indemnité d'expropriation ;

- pour les propriétaires occupants : l'évaluation des biens est celle du régime général (Cf. Fiche n°25 : Expropriation pour cause d'utilité publique) à condition que les biens aient été occupés par leurs propriétaires depuis au moins 2 ans avant la notification de l'arrêté (d'insalubrité, de péril). A défaut de respecter cette condition, ils sont évalués à la valeur du terrain nu, déduction faite des travaux de démolition ;
- pour les propriétaires exploitants d'hôtels meublés : aucune indemnisation à titre principal ou accessoire n'est due « en dédommagement de la suppression du commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage de la perte du commerce » (CECUP L 511-8) ;
- pour les autres immeubles qui seraient expropriés en application du 3° de l'art L 511-1 du CECUP les principes suivants s'appliquent :
 - pour les immeubles qui seraient sous arrêté d'insalubrité ou de péril prescrivant des réparations : l'indemnité est évaluée en défalquant le coût sommaire des réparations non effectuées, en application de l'article L. 322-7 du code de l'expropriation.
 - pour les immeubles non frappés d'un arrêté, leur évaluation est effectuée selon le droit commun.

6.2 En loi dite « Letchimy » du 23 juin 2011 (articles 9 VII, 10 VII et 11 VI)

S'agissant de l'expropriation de terrains supportant de l'habitat informel, construit sans droit ni titre, l'évaluation des terrains se fait à leur valeur de terrain nu, sans défalquer ni les frais de démolition des locaux et installations à usage d'habitations édifiés sans droit ni titre, ni des indemnités de relogement. En effet le propriétaire est présumé non responsable de la situation, ni en valorisation, ni en dévalorisation.



► Question-réponse sur l'expropriation des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté

- Lorsque une collectivité engage une opération de RHI dans une zone où il n'est pas possible d'exproprier en loi Vivien les seuls immeubles insalubres irrémédiables, et que l'expropriation est effectuée selon la procédure de droit commun du code de l'expropriation : quel est le mode d'évaluation des immeubles insalubres irrémédiables expropriés ?

Lorsqu'une procédure d'expropriation est engagée pour l'acquisition d'immeubles insalubres irrémédiables et d'autres immeubles non frappés d'insalubrité, c'est effectivement le régime de droit commun qui s'applique.

Jusqu'en 2011, la méthode de la récupération foncière ne s'imposait pas lorsque l'expropriation était effectuée selon le droit commun alors même qu'une partie des immeubles concernés étaient insalubres (Cass. Civ. III : 14.11.90 Semarg / Richard).

La cour de cassation a cependant infléchi sa position dans une affaire relative à l'expropriation simultanée de logements insalubres et de bâtiments salubres situés sur un même site et a admis que l'expropriation puisse être menée conformément au régime général avec une fixation de l'indemnité d'expropriation des logements insalubres selon la loi Vivien (Cass. Civ. III : 7.9.11).



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INFORMEL
DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER





Guide réalisé sous la coordination de :
la Direction générale des Outre-mer,
l'Agence nationale pour l'information sur le logement et la
Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès
au logement / Pôle national de lutte contre l'habitat indigne
édition mai 2016

Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès au logement

Tour Pascal B, place des degrés
92055 La Défense cedex
www.dihal.gouv.fr

Direction générale des Outre-mer
27 rue Oudinot
75358 Paris SP 07
www.outre-mer.gouv.fr

contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr

