# Collège des architectes experts

La LHI et les procédures d'insalubrité



## **Sommaire**

- La notion d'habitat indigne
- Les grandes orientations de la politique nationale
- Le pôle départemental LHI en 04
- La LHI en PACA
- L'articulation des compétences et des procédures
- Les pouvoirs de police des Préfets et des Maires
- Le traitement des arrêtés
- Les travaux d'office
- L'enjeu urbain du traitement de la LHI
- Les clés de la réussite

# La notion d'habitat indigne

Situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité des occupants

- Logements , immeubles, locaux insalubres
- Accessibilité au plomb
- Immeubles menaçant ruine
- Hôtels meublés dangereux
- Habitats précaires

Ne concerne pas les logements non « décents » au sens de la loi « SRU »

# Les grandes orientations de la politique nationale

- 1970 Loi Vivien
- 2000 Loi SRU
- 2004 Plan de cohésion sociale et plan santé environnement
- 2006 Lutte contre le logement indigne
- 2006 Loi portant engagement national sur le logement (ENL)
- 2007 Loi sur le droit au logement (DALO)
- 2009 Loi BOUTIN (MLLE)
- 2014 Loi ALUR

# Les grandes orientations de la politique nationale

## Une politique rappelée dans des circulaires aux Préfets

- 2007 Circulaire du Ministre du Logement et de la Ville pour la mise en œuvre d'un plan d'action contre les marchands de sommeil
- 2008 Circulaire du Premier Ministre sur le chantier prioritaire pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri, qui place la lutte contre l'habitat indigne comme priorité absolue de l'action de l'Etat
- 2010 2ème génération du plan régional santé environnement : axe « réduction des inégalités environnementales » prévoyant le renforcement du programme de résorption de l'habitat indigne, priorité gouvernementale
- 07/2010 Lettre en appui de la circulaire de 2008 demandant la mise en place des pôles, le suivi des arrêtés et l'assistance aux collectivités

# Les grandes orientations de la politique nationale

Une politique rappelée dans des circulaires aux Préfets

2007 – 2008 – 2010 ...

en mars 2012 – nécessité d'amélioration du fonctionnement des pôles départementaux LHI

- Mener les arrêtés à terme
- Mettre en œuvre les mesures d'office
- Accompagner les occupants
- Assister les collectivités les plus modestes

# Le pôle départemental LHI en 04

Mis en place en 2010 sous l'autorité du Secrétaire Général de la Préfecture

#### Rôle

Piloter, coordonner, décider

#### **Membres**

DDT, DT-ARS, PROCUREUR, DDCSPP, DDFIP, CAF.

#### Rédaction d'un Plan départemental de LHI en cours

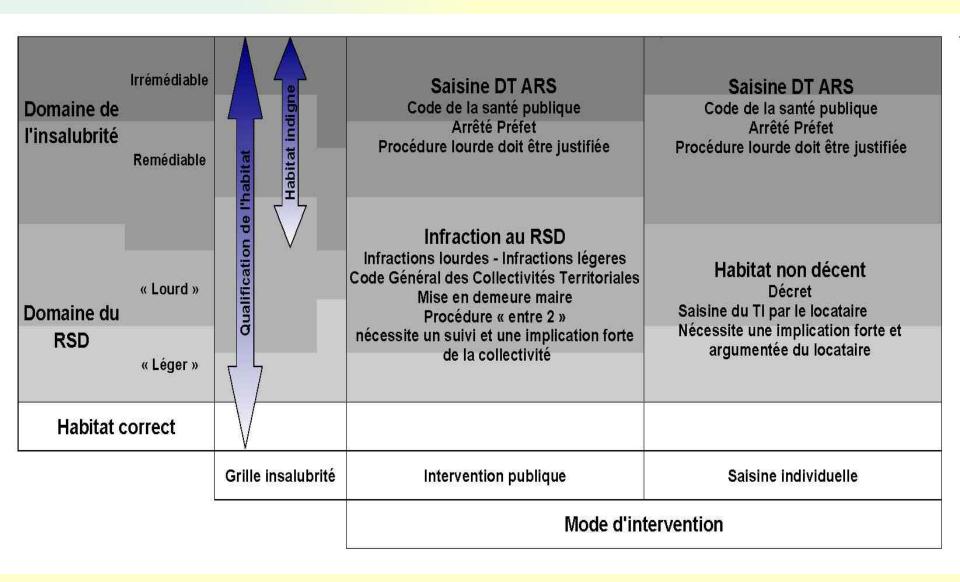
- Intérêt d'une contribution sur le rôle des architectes experts en matière de péril ?
- Planification d'une réunion annuelle de concertation ?

#### La LHI en PACA

PACA concentre une grande part de l'habitat indigne du territoire national (400 000 à 600 000 logements potentiellement indignes)

- 135 000 logements considérés comme potentiellement indignes en PACA
  - 4 800 dans les Alpes de Haute Provence
- En PACA en 2012, 17 % des habitants vivaient sous le seuil de pauvreté (moyenne nationale 14,3%)
  - 16,4 % dans les Alpes de Haute Provence

# L'articulation des compétences



# L'articulation des procédures

Mode **Domaine** Responsabilité d'intervention Code de la santé Risques Electrocution nsalubrité Santé Asphyxie Sécurité de l'habitat **Préfet**  Intoxication Habitabilité Cotation Chutes **Hu**midité Risques sanitaires **N**uisibles **Habitat** RSD indigne Code de la Maire **Fissurations** construction **Dégradations** Expertise Stabilité, sécurité **Effondrements** Péril des éléments (Murs, toitures, constructifs planchers, escaliers, balcons...)

#### Les pouvoirs de police spéciale des Préfets

Arrêté d'insalubrité irrémédiable

Arrêté d'insalubrité remédiable

Arrêté prescrivant l'exécution de travaux urgents en cours de procédure d'insalubrité

Arrêté en matière de danger sanitaire ponctuel

Arrêté en matière de locaux dangereux pour la santé du fait de leur usage

Arrêtés d'interdiction d'habiter

Injonctions au titre du saturnisme infantile

Arrêté en matière de non respect de la réglementation amiante

### Les pouvoirs de police spéciale des Maires

Arrêté en matière de déchets

Arrêté de péril imminent

Arrêté de péril non imminent

Arrêté en matière de sécurité des ERP

Arrêté à caractère imminent en matière d'équipements communs

Arrêté à caractère non imminent en matière d'équipements communs

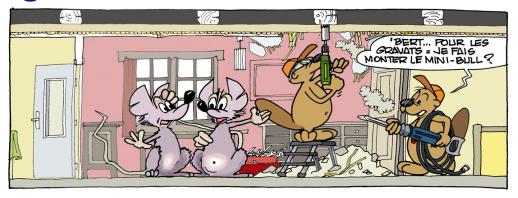
Arrêté au titre du non respect du règlement sanitaire départemental

Difficultés potentielles

Le régime de la copropriété et l'incompréhension de certains propriétaires



## Les diagnostics dans un immeuble occupé





#### Des contrôles destructifs inappropriés



La « magie » d'un contrôle non intrusif... à découvrir

### Les pouvoirs de police spéciale des Maires

Un acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne, l'EPCI

#### Article 75 de la loi ALUR

Prévoit le transfert automatique des pouvoirs de police spéciale du maire au président de l'EPCI, sous conditions

- · Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs
- Sécurité des immeubles recevant du public
- · Sécurité des immeubles menaçant ruine

### Le traitement des arrêtés

Plusieurs possibilités pour sortir d'un arrêté de péril

- Le propriétaire exécute les prescriptions
- Si carence du propriétaire, la collectivité réalise d'office
- L'immeuble est réhabilité dans le cadre d'une procédure publique, soit déjà engagée, soit qui pourrait être suggérée au maire :
  - dispositif RHI / THIRORI avec les financements Anah et transfert de propriété (DUP Vivien, DUP, acquisition amiable)

Un appui méthodologique peut être sollicité auprès du PDLHI et en particulier de la DDT

## Accompagnement des propriétaires

L'accompagnement des propriétaires, afin de les inciter à exécuter les dispositions des arrêtés, est privilégiée.

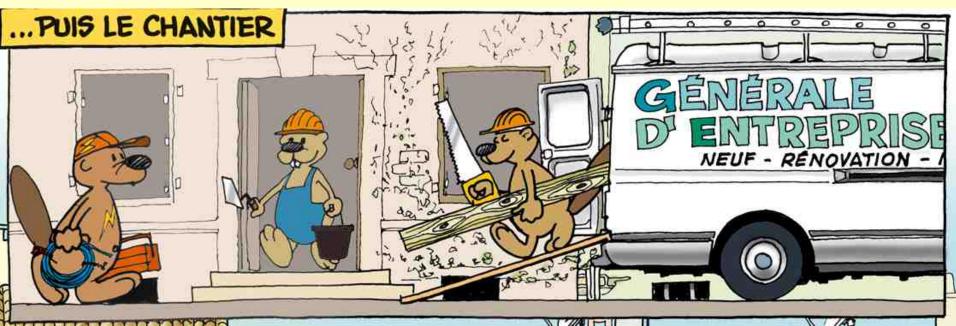
Faire exécuter par le propriétaire présente l'avantage :

- D'éviter le préfinancement de l'Etat ou de la Commune et les lenteurs liées à la récupération de la créance
- D'éviter le risque juridique
- De pouvoir faire, au delà des prescriptions des arrêtés, avec le levier des aides ANAH

## Les travaux d'office

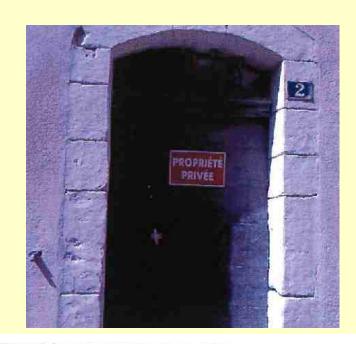






### La complexité juridique





- Huissier
- Ouverture de l'immeuble
- Remplacement des serrures



#### Qui exécute les travaux d'office?

#### Le maire au nom de l'Etat pour:

- les arrêtés d'insalubrité remédiable ainsi que pour exécuter des mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour les occupants ou à empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables
- les arrêtés préfectoraux portant sur un danger sanitaire ponctuel
- les arrêtés, imminents et non imminents, portant sur les équipements communs des immeubles collectifs

#### Le maire au nom de la commune pour

- les arrêtés de péril, imminents et non imminent
- les arrêtés portant sur la sécurité des ERP

#### Qui exécute les travaux d'office?

#### Le préfet pour :

- les arrêtés concernant des travaux urgents en cours d'enquête d'insalubrité
- les arrêtés concernant les locaux dangereux par l'utilisation qui en est faite
- à défaut du maire, les arrêtés d'insalubrité
- à défaut du maire, l'exécution des mesures destinées à écarter tout danger immédiat pour les occupants ou à empêcher l'accès et l'usage des locaux déclarés insalubres irrémédiables.

# La mise en œuvre des mesures d'office de façon exhaustive





# La traduction des prescriptions des arrêtés en travaux

(Faire « au moins cher », ne pas aller trop loin, tout en faisant « au mieux »)





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DDFIF ALPES YAUTF PROVENCE

04300 FORCALQUIER

Vos références

Numéro de facture : PACA 12 2600013447

Référence du titre :

004000 023 075 004 250506 2012 0000202

Date d'émission :

05/09/2012

Numéro d'état récapitulatif :

Votre situation

161 285.31 €

Date limite de paiement :

Somme à payer :

15/11/2012

Objet de la créance : Mise en recouvrement d'une créance suite à une procédure d'insalubrité avec carence

du propriétaire, pour le d'office par l'Etat, par Alpes de Haute Prov 2008.3 Monsieur 1939 à FORCALQUIE Gérard TEL 04,92,30,5

Votre situation

Objet de la créance : Mise en recouvrement d'une

créance suite à une procédure d'insalubrité avec carence

Somme à payer :

161 285,31 €

Date limite de paiement :

15/11/2012

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE

Numéro de facture: PACA 12 2600013447 N° de titre :

004000 023 075 004 250506 2012 0000202

Date limite de paiement : .15/11/2012 Montant en euros: 161 285.31

IMPASSE DES HERISSONS "LA TOM C430C FORCALQUIER

TALON DE PAIEMENT

51 AV DU 8 MAI 1945 04017 DIGNE LES BAINS CEDEX

NE RIEN INSCRIRE SOUS CE TRAIT - NE PAS PLIER

DDF P ALPES HAUTE PROVENCE

Veuillez détacher le talon ci-contre et le joindre à votre

règlement

#### Qui exécute les travaux d'office?

#### Le préfet en dernier ressort pour :

 les arrêtés de péril par carence du maire après mise en demeure

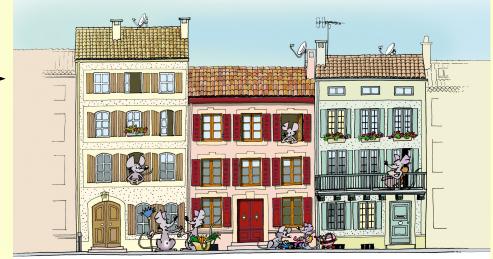
Les dépenses sont inscrites d'office sur le budget de la commune

# L'enjeu urbain du traitement de la LHI

Action de la collectivité Fermeté Motive la réhabilitation



Inaction de la collectivité Démobilisation Gangrène, ruine





# La LHI couplée à des actions d'aménagement dans les centres anciens

# Etude centre ancien



Démolition d'un gros bâtiment vacant

Création d'une place publique et création de vues pour les riverains qui ont réhabilité

## Les clés de la réussite

#### S'engager dans la continuité

Les résultats se mesurent après de nombreuses années

#### **Coordonner l'action**

Coordination entre services de l'Etat (pôle départemental) et collectivités

### L'accompagner dans la fermeté

Accompagnement des propriétaires de bonne foi, fermeté pour les plus réticents

#### La compléter par des actions d'aménagement

Volonté politique de réaménager le centre ancien (redynamisation commerciale, équipements, espaces publics, logements sociaux...)