

# MAL LOGEMENT

« Habitat indigne et précarité énergétique »

Livret à l'attention des maires et élus

février 24

# ÉDITO

De nombreux logements dans la Nièvre ne répondent pas aux conditions minimales pour permettre aux occupants de disposer d'un chez-soi sûr, sain et décent. Ainsi, on considère que près d'un logement sur dix est potentiellement indigne et qu'un ménage sur quatre se trouve en situation de précarité énergétique. La lutte contre le mal logement est de fait un enjeu majeur de l'action publique et une responsabilité partagée entre de nombreux acteurs dont les élus locaux.

Les situations de mal logement sont souvent complexes, car elles comportent plusieurs dimensions : technique, sociale, humaine et juridique. Elles font intervenir de nombreux acteurs dont les compétences ne sont pas toujours clairement identifiées. C'est pourquoi, le Conseil départemental et l'État ont souhaité qu'un guide soit élaboré à votre attention. Rédigé par SOLIHA, avec l'appui des membres du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, il doit vous aider à qualifier les situations, comprendre les procédures et identifier les différents acteurs, afin que chacun exerce ses responsabilités.

En tant qu'élu, vous êtes un acteur indispensable de la lutte contre le mal logement. En effet, la plupart des plaintes et signalements concernant des logements dégradés relèvent du Règlement Sanitaire Départemental dont la mise en œuvre vous incombe.

L'objectif de ce guide est également de prévenir le mal logement : la détérioration de l'habitat est souvent progressive, de même que les difficultés pour se chauffer et payer ses factures. Votre connaissance du territoire est essentielle pour le repérage de ces situations.

Nous souhaitons que ce guide vous accompagne afin de permettre à tous les Nivernais de vivre dignement dans leur logement.

Le Président du Conseil départemental



Fabien BAZIN

Le Préfet de la Nièvre



Daniel BARNIER

# AVANT PROPOS

Le maire (et le président de l'EPCI en cas de transfert et de délégation) joue un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'il dispose d'une bonne connaissance à la fois de ses responsabilités et des outils à sa disposition pour les exercer.

## OBJECTIF DU LIVRET



Ce livret a pour objectifs d'informer les élus sur leur cadre d'intervention et leur permettre de mieux :

- Identifier les acteurs intervenant dans le domaine de la prévention et du traitement de l'habitat dégradé
- Connaître les différentes procédures
- Se positionner et agir dans le domaine du traitement de l'habitat dégradé.

## ROLE DU MAIRE



Le maire est un acteur indispensable pour observer, signaler et agir. Il représente un relai de proximité pour le repérage et le signalement de situation d'habitat indigne et peut devenir le médiateur pour la gestion de différends d'ordre privé. Le maire dispose d'outils d'intervention qu'il doit utiliser sous peine d'engager sa responsabilité et celle de la commune. Toutefois, son action ne doit pas être isolée. En effet, les réponses juridiques à apporter pour prévenir et traiter les situations d'habitat dégradées peuvent être associées avec celles apportées par une pluralité d'acteurs.

## LES MOTIVATIONS DES PLAINTES ET SIGNALEMENTS



- Humidité, moisissures, champignons
- Problème de chauffage, logement énergivore
- Incapacité des locataires à occuper les logements dans de bonnes conditions



## A NOTER

Ce livret a été élaboré par SOLIHA avec les membres du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne).

# SOMMAIRE

## DÉFINITIONS ET PROCÉDURES

Données sur le mal logement en Nièvre .....	6
Les conditions d'un habitat sain et sécurisé .....	7
Différentes notions et définitions .....	8
La précarité énergétique .....	9
Non décence .....	11
Non conformité au règlement sanitaire départemental .....	13
Habitat indigne .....	15
Insalubrité .....	17
Sécurité des immeubles, locaux et installations .....	19

## OUTILS ET DISPOSITIFS EXISTANTS DANS LA NIÈVRE DE LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) .....	22
Les Programmes d'aides et d'accompagnements existants .....	23
Permis de Louer .....	24

## INSTITUTIONS & PARTENAIRES

Agence Locale de l'Energie et du Climat .....	26
Agence Nationale de l'Habitat .....	27
Agence Régionale de Santé .....	28
Caisse d'Allocations Familiales de la Nièvre .....	29
Commune — Action sociale .....	30
Commune — Pouvoirs de police du Maire .....	31
Département de la Nièvre .....	32
Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Personnes .....	33
Direction Départementale des Territoires .....	34
Nevers Agglomération .....	35
Service Communal d'Hygiène et de Santé .....	36
SOLIHA .....	37

<b>ANNUAIRE</b> .....	38
-----------------------	----

<b>LEXIQUE DES SIGLES</b> .....	42
---------------------------------	----

<b>ANNEXES</b> .....	43
----------------------	----

Annexe n° 1 : Modèle arrêté de mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité .....	44
---	----

Annexe n° 2 : Modèle arrêté de mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité – procédure d'urgence .....	53
---	----

The background of the slide is a grayscale photograph showing significant structural damage. A large, jagged crack runs diagonally across the upper right portion of the image, separating a section of the wall or ceiling. Below this crack, a white door frame is visible, showing signs of wear and cracking. The overall scene suggests a state of disrepair or a need for renovation.

# DÉFINITIONS ET PROCÉDURES

# DONNÉES SUR LE MAL LOGEMENT EN NIÈVRE

## Précarité énergétique



**41%** des résidences principales du département sont en étiquette G et F



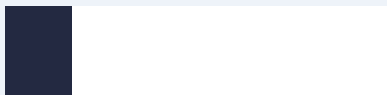
**1 ménage sur 4** en situation de précarité énergétique

Chiffres issus  
du diagnostic  
du PDH-  
PDALHPD  
(Avril 2022)



## Habitat potentiellement indigne

**Près d'1** résidence principale privée sur 10 (9,3%) est potentiellement indigne



**17 %** du parc locatif privé est potentiellement indigne



Seulement une **quarantaine** de signalements remontent par an au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

# LES CONDITIONS D'UN HABITAT SAIN ET SECURISÉ

Pour assurer de bonnes conditions d'habitation, le logement doit être bien conçu, bien entretenu et bien utilisé.

## PROTECTION DES ACCIDENTS & INTOXICATIONS

- Installations électriques sécurisées
- Appareils à combustions correctement conçus et entretenus (monoxyde de carbone)
- Revêtements intérieurs entretenus (plomb)
- Construction équipée et entretenue pour éviter les chutes

## EXTÉRIEURS

- Espaces extérieurs sûrs et entretenus

## CHAUFFAGE

- Chauffage adapté et suffisant
- Chauffage sans risque pour la santé avec des charges maîtrisées

## BIEN DIMENSIONNÉ, ORGANISÉ & ÉCLAIRÉ

- Surface et volume suffisants
- Éclairage naturel suffisant
- Communication aisée entre les pièces
- Pas de communication directe entre WC et cuisine

## PROTECTION DES OCCUPANTS (Intempéries, froid, infiltrations, humidité, bruit,...)

- Fondations solides
- Charpente solide et couverture étanche
- Murs sains

## HYGIÈNE & PROPRETÉ

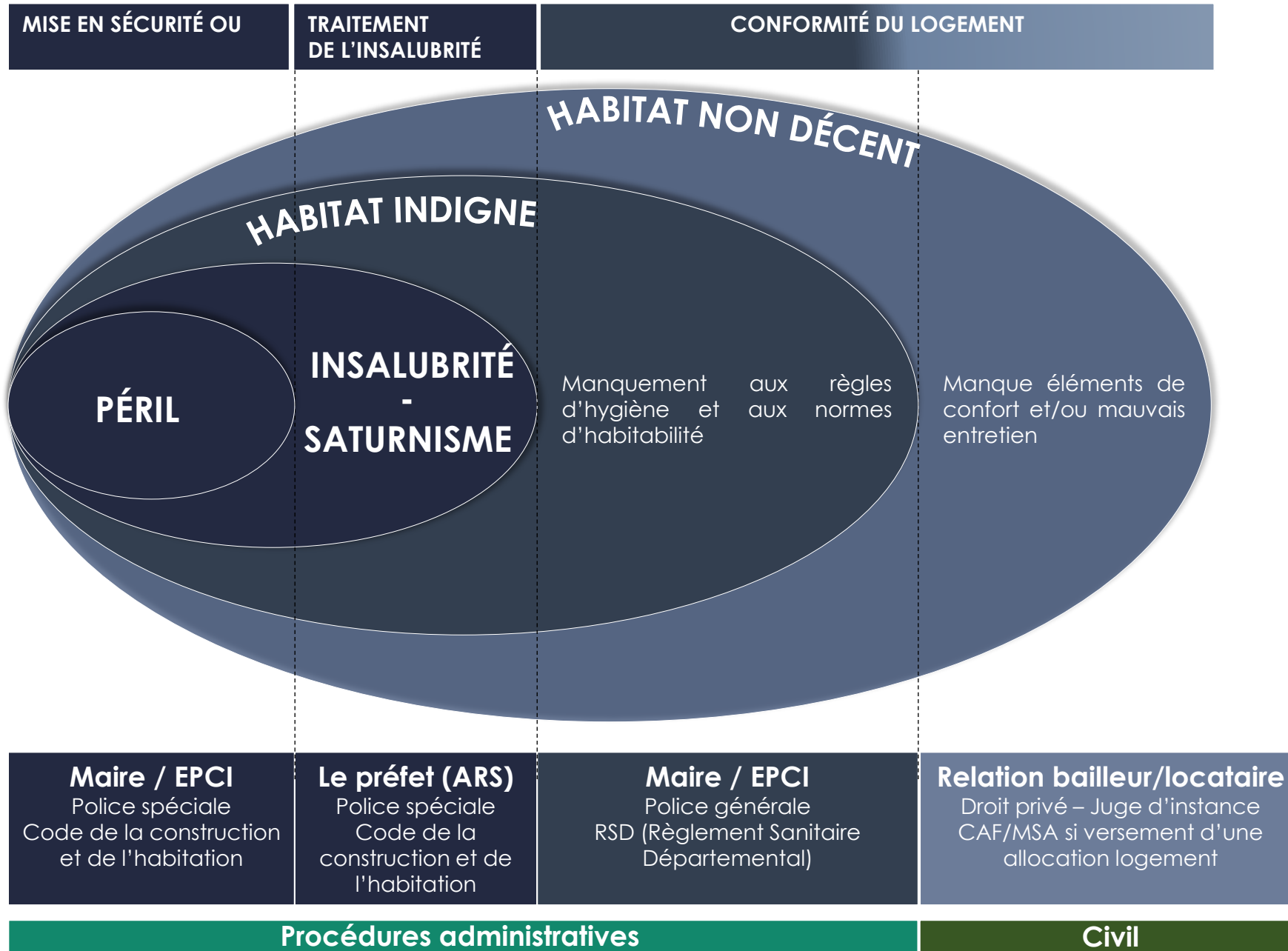
- Alimentation en eau potable et chaude
- Équipements sanitaires : évier, WC, lavabo, douche/baignoire
- Évacuations des eaux usées
- Évacuation des déchets

## VENTILATION

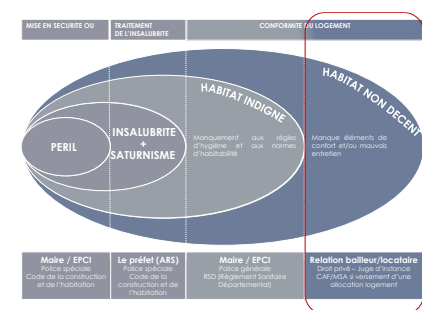
- Ventilation générale et permanente en état de fonctionner
- Évacuation de l'air intérieur



# DIFFÉRENTES NOTIONS ET DÉFINITIONS







# LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Texte : Loi du 10 juillet 2020 dite loi Grenelle 2

## Définition



Est en situation de précarité énergétique [...] une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

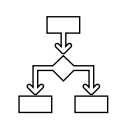
## Exemples



Un ménage est probablement en précarité énergétique si :

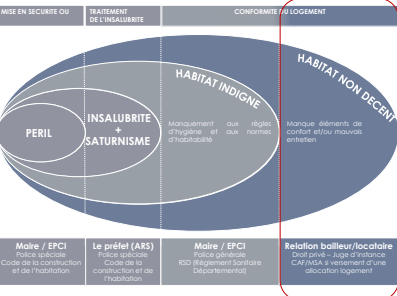
- il consacre plus de 10% de son budget à l'énergie ;
- il se prive volontairement d'énergie pour diminuer ses consommations énergétiques ;
- le logement n'a jamais ou peu fait l'objet de travaux d'économies d'énergie ;
- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement indique une étiquette énergétique « F » ou « G ».

## Qui solliciter ?



Il est possible de solliciter le FNAME (Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Energie) via l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) qui pourra effectuer une visite au domicile du ménage. Cette visite permettra d'effectuer des préconisations de travaux en fonction du logement. Si les préconisations sont suivies, la commission FNAME pourra attribuer une subvention pour la réalisation des travaux.

Dans le cadre du PIG départemental (cf. page 23) et sous certaines conditions d'éligibilité (ressources, statut d'occupation, rénovation énergétique globale, etc.), il est possible de solliciter l'accompagnement d'un opérateur et de bénéficier d'aides financières pour le projet de travaux.



# LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

## PROCÉDURE POUR LES LOCATAIRES ET LES PROPRIÉTAIRES DANS LE CADRE DU FNAME\*



\* Fonds Nivernais d'Aide à la Maitrise de l'Energie

# NON DÉCENCE

Textes : Décret du 30 janvier 2002 - Code civil : article 1719 - Loi du 6 juillet 1989 : article 6 et 20-1

## Définition



Qu'il soit loué vide ou meublé, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent.  
Cette obligation concerne la résidence principale du locataire.

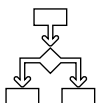
## Exemples



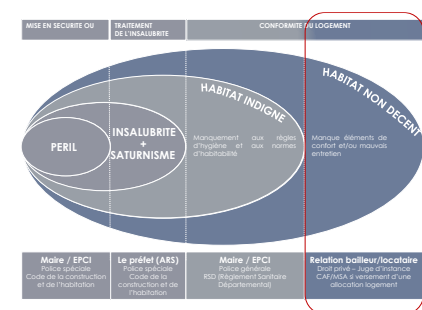
Un logement est décent si :

- la sécurité des locataires est assurée ;
- la santé des locataires est préservée ;
- les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...
- il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante ;
- il est exempt de nuisibles et de parasites.

## Qui solliciter ?



Les litiges doivent être réglés entre le bailleur et le locataire. À défaut d'accord amiable, les parties peuvent aussi saisir la Commission départementale de conciliation, un conciliateur de justice ou / puis le juge des contentieux de la protection.  
La Caisse d'allocations familiales (CAF) ou la Mutualité sociale agricole (MSA) doit être informée de ces situations.



# NON DÉCENCE

## PROCÉDURE POUR LES ALLOCATAIRES DE LA CAF

Signalement par l'allocataire ou un tiers de désordres dans le logement auprès de la CAF

La CAF missionne l'organisme agréé \* pour un contrôle domodécence

\*A la rédaction du livret les organismes agréés sont l'UNPI-58 et CDHU-SOLiHA

Visite du logement par un technicien

Logement décent | Logement non décent

Maintien de l'allocation logement | Suspension de l'allocation logement

Travaux effectués

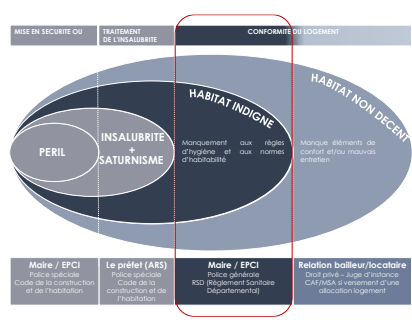
Contre-visite

Logement décent

Versement des aides suspendues et remise en place de l'allocation logement

# NON CONFORMITÉ AU RÉGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL

Texte : Règlement Sanitaire Départemental de la Nièvre



## Définition



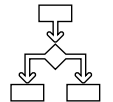
Chaque département possède un Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Ce texte permet de prévenir et/ou de résoudre les problèmes d'hygiène et de salubrité auxquels peuvent être confrontés les habitants d'une commune. Les logements doivent respecter les prescriptions du RSD qui sont très proches de celles relatives à la décence et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

## Exemples



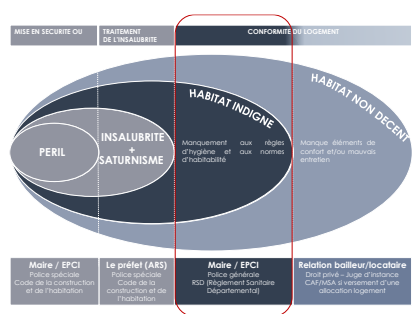
- Mauvais état des portes et des fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété.
- Absence de locaux sanitaires.
- Ventilation insuffisante.
- Aucune pièce ne mesure 9 m<sup>2</sup>.
- Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.
- Nuisances sonores dans l'habitation.

## Qui solliciter ?

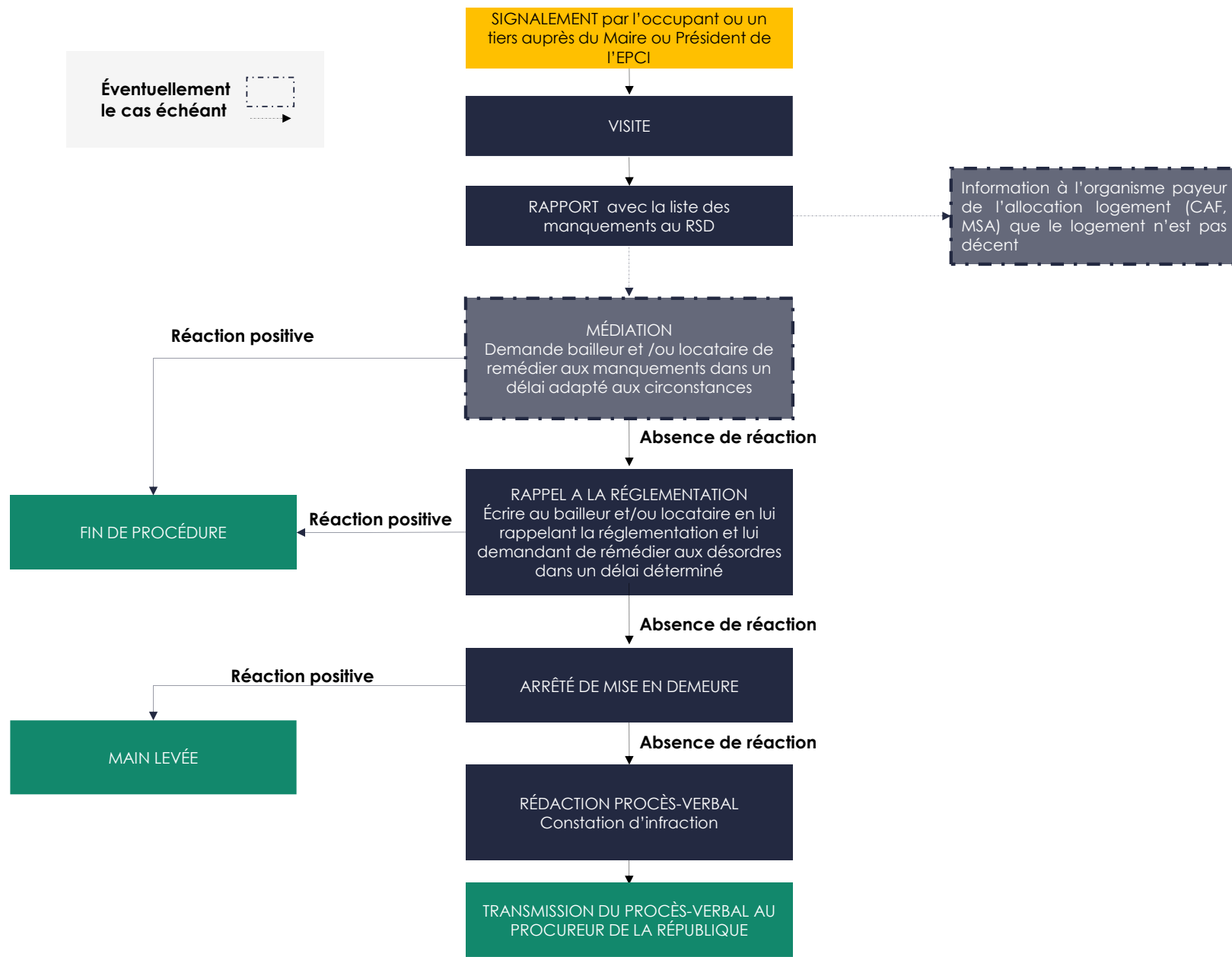


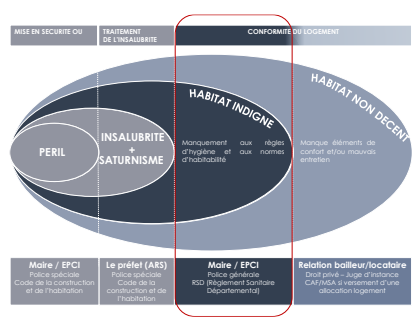
Le maire est chargé de l'application du RSD sur le territoire de sa commune. Avant de constater l'infraction dans un procès-verbal, le maire peut procéder à de la médiation avec le propriétaire et/ou le locataire qui manquerait à ses obligations. En l'absence de réaction du propriétaire et/ou locataire, il procède à un arrêté de mise en demeure d'effectuer les travaux. Toujours en cas d'absence de réaction du propriétaire et/ou locataire, les infractions sont constatées dans un procès-verbal qui est transmis au Procureur de la République. En cas d'inexécution des travaux, il peut dresser une contravention de 3<sup>ème</sup> classe (amende de 450 €).

# NON CONFORMITÉ AU RÉGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL



Éventuellement le cas échéant





# HABITAT INDIGNE

Textes : Article 84 de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009

## Définition



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.

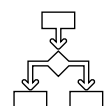
## Exemples



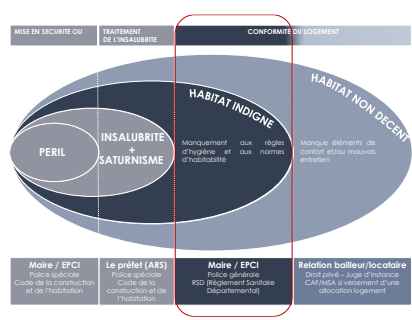
Le **seul fait qu'un immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité conduit à le qualifier d'indigne**, qu'il soit occupé par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre, que l'immeuble soit adapté ou non à l'usage d'habitation et que les désordres proviennent des parties privatives ou des parties communes.

L'habitat indigne n'est pas non plus lié au respect des normes de construction, qui évoluent avec le temps. De plus, un logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état (par exemple, un immeuble peut être doté de garde-corps aux fenêtres, en parfait état, mais trop bas ou avec un trop grand écartement entre les barreaux ne pouvant éviter un risque de chute).

## Qui solliciter ?



La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente dépendent de la nature des désordres affectant le logement. Le maire/le président d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le préfet ont à leur service une "police spéciale" permettant de traiter l'habitat indigne en prescrivant par arrêté des obligations de travaux, et/ou d'hébergement, ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne. Ces injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de prévoir une astreinte. Il s'agit de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations.



# HABITAT INDIGNE

## PROCÉDURE M.O.U.S\* POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Dans le cadre du P.I.G (Programme d'Intérêt Général) et de son volet traitement de l'habitat indigne, il y a la mise en œuvre d'une **M.O.U.S** : cet accompagnement social renforcé est **obligatoire**.

L'accompagnement social renforcé est mis en place **dès le début du dossier**.

L'opérateur est appelé à effectuer un suivi de dossier comportant des phases où il devra agir en lieu et place du bénéficiaire de la subvention dès lors qu'il en aura accepté le principe.

Cette substitution reste limitée à des démarches d'informations, des prises de contact, des sollicitations pour obtenir des réponses.

Le bénéficiaire reste maître d'ouvrage et décideur final du projet à réaliser.

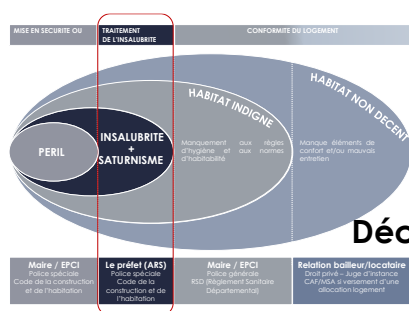


Éventuellement le cas échéant



# INSALUBRITÉ

Ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et la simplification des polices des immeubles bâtis  
Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations



## Définition



Regroupement **des procédures** de police du CCH (notamment péril) et de l'insalubrité (+ saturnisme) en 1 seule procédure : arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité + urgence.  
Nouvelle définition de l'insalubrité (art. 3, 3° et 6°/ CSP : L.1331-22 à L.1331-24 et L.1334-2)

## Exemples



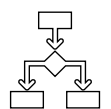
### Est insalubre :

- tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger pour la santé ou la sécurité physique des personnes ;
- tout local comportant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixés par le CSP (L.1334-2).

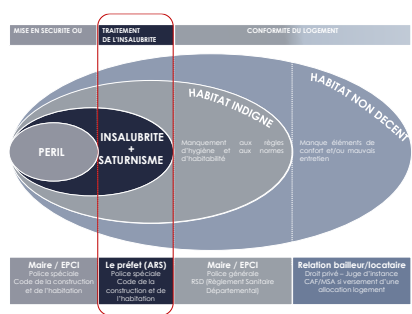
Il prévoit qu'il est fait application de la police de la sécurité et de la salubrité lorsque :

- il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils, à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit, soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné ;
- et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur.
- Sont également insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitations, à titre gratuit ou onéreux, les locaux dont la définition est précisée conformément aux dispositions ci-dessus :
  - Les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vies dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë ;
  - Les autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
  - Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (CSP : L.1331-23).

## Qui solliciter ?

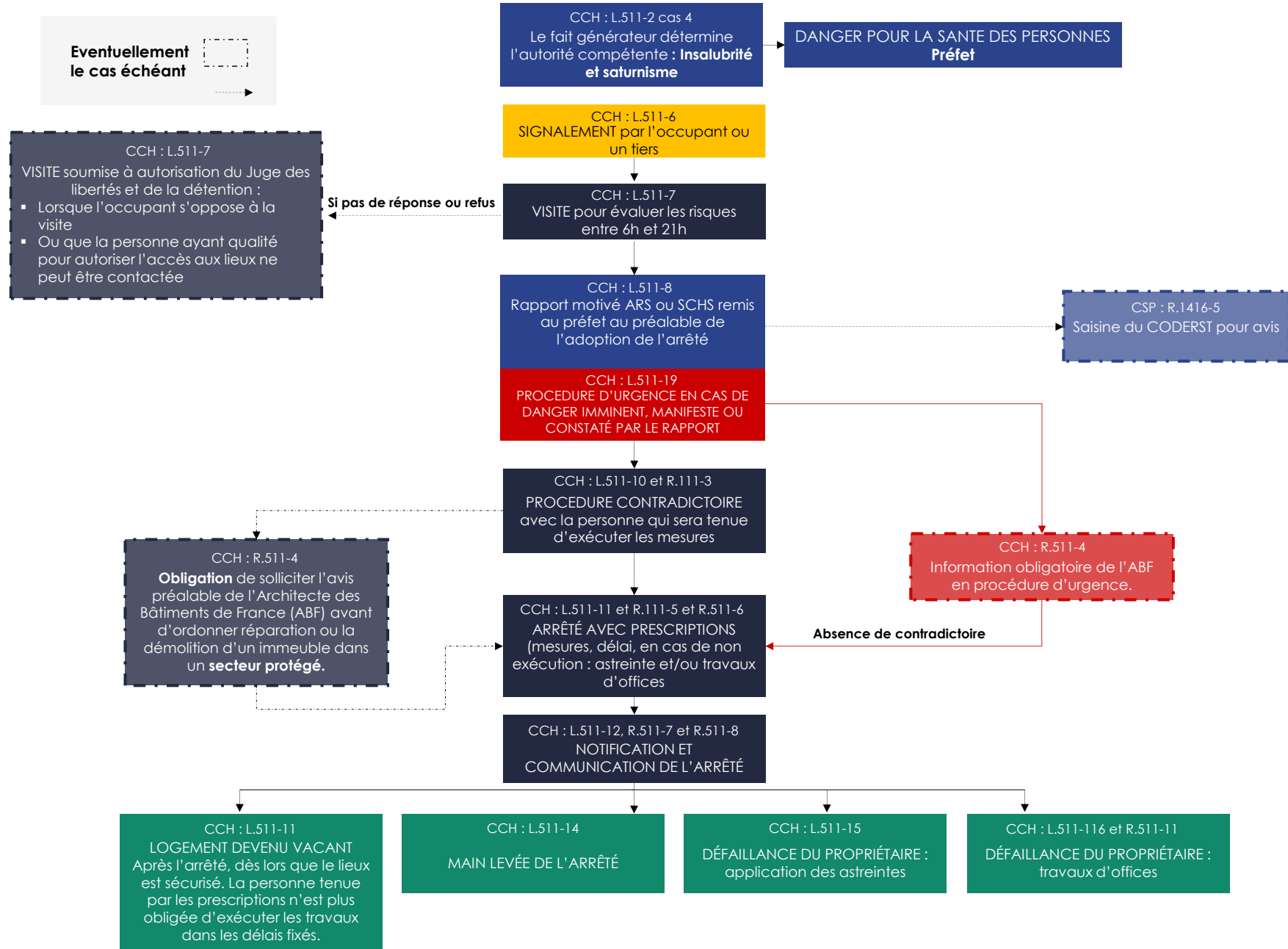


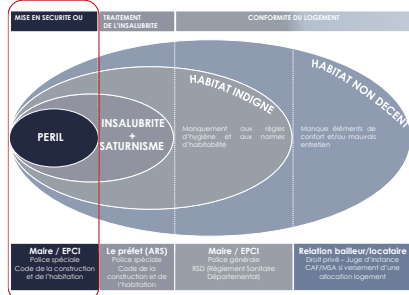
Ces situations d'insalubrité sont traitées au titre de la police de la sécurité et du traitement de l'insalubrité, (CCH : L.511-1 et suivants).  
L'Agence régionale de santé (ARS) ou le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la mairie établit un rapport, il est remis au préfet qui peut prendre un arrêté de traitement de l'insalubrité.  
L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard (hors procédure d'urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.



# ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ OU INSALUBRITÉ

## PROCÉDURE : COMPÉTENCE DU PRÉFET





# SÉCURITÉ DES IMMEUBLES, LOCAUX ET INSTALLATIONS

Ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et la simplification des polices des immeubles bâtis  
 Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

## Définition



Regroupement **des procédures** de police du CCH (notamment péril) et de l'insalubrité (+ saturnisme) en 1 seule procédure : arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité + urgence.  
 Nouvelle définition du péril (CCH : articles L.511-1 à L511-22 et articles R.511-1 à R.511-13)

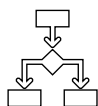
## Exemples



**L'immeuble est considéré en péril s'il se trouve dans l'une des situations suivantes :**

- Les murs, bâtiments ou édifices n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers.
- Les équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation sont défectueux ou non entretenus et créaient des risques sérieux pour les occupants ou les tiers ou compromettent gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation.
- Des matières explosives ou inflammables sont entreposées en infraction avec les règles de sécurité dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou créaient des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

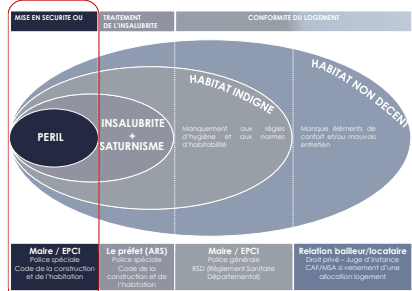
## Qui solliciter ?



Ces situations de péril sont traitées au titre de la police de la sécurité et du traitement de l'insalubrité, (CCH : L.511-2 cas 1 à 3). Les services communaux ou intercommunaux ou un expert désigné établit un rapport, le maire ou le président de l'EPCI peut prendre un arrêté de mise en sécurité.  
 L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard (hors procédure d'urgence) et les travaux peuvent être exécutés d'office à ses frais.

# ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ OU INSALUBRITÉ

PROCÉDURE : COMPÉTENCE DU MAIRE OU DU PRÉSIDENT DE L'EPCI



Eventuellement le cas échéant

Le fait générateur détermine l'autorité compétente : CCH : L.511-2 cas 1 à 3

- Défaut de solidité des bâtiments, murs ou édifices ;
- Fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif ;
- Risques liés à l'entreprise de matières explosives ou inflammables, sauf si compétence du Préfet en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, (C. environnement : L.512-20))

SECURITE DES PERSONNES  
Maire ou Président EPCI

CCH : L.511-7  
VISITE soumise à autorisation du Juge des libertés et de la détention ;

- Lorsque l'occupant s'oppose à la visite
- Ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut être contactée

CCH : L.511-6  
SIGNALEMENT par l'occupant ou un tiers

CCH : L.511-7  
VISITE pour évaluer les risques entre 6h et 21h

CCH : L.511-8  
RAPPORT des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné

CCH : L.511-19  
PROCEDURE D'URGENCE EN CAS DE DANGER IMMINENT, MANIFESTE OU CONSTATÉ PAR LE RAPPORT

CCH : L.511-9  
DÉSIGNATION D'UN EXPERT pour :

- Examiner les bâtiments
- Dresser un constat de leur état, y compris celui des bâtiments mitoyens
- Proposer des mesures de nature à mettre au danger

Expert -> 24 h pour se prononcer  
**Si conclusions expert : danger urgent -> procédure d'urgence en cas de danger**

Demande au Juge des Référés

CCH : L.511-10 et R.111-3  
PROCEDURE CONTRADICTOIRE avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures

CCH : R.511-4  
**Obligation** de solliciter l'avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avant d'ordonner réparation ou la démolition d'un immeuble dans un **secteur protégé**.

CCH : R.511-4  
Information obligatoire de l'ABF en procédure d'urgence.

CCH : L.511-11 et R.111-5 et R.511-6  
ARRÊTÉ AVEC PRESCRIPTIONS (mesures, délai, en cas de non exécution : astreinte et/ou travaux d'offices)

Absence de contradictoire

CCH : L.511-12, R.511-7 et R.511-8  
NOTIFICATION ET COMMUNICATION DE L'ARRÊTÉ

CCH : L.511-11  
LOGEMENT DEVENU VACANT  
Après l'arrêté, dès lors que le lieu est sécurisé. La personne tenue par les prescriptions n'est plus obligée d'exécuter les travaux dans les délais fixés.

CCH : L.511-14  
MAIN LEVÉE DE L'ARRÊTÉ

CCH : L.511-15  
DÉFAILLANCE DU PROPRIÉTAIRE : application des astreintes

CCH : L.511-116 et R.511-11  
DÉFAILLANCE DU PROPRIÉTAIRE : travaux d'offices



**OUTILS ET DISPOSITIFS EXISTANTS  
DANS LA NIÈVRE DE LUTTE CONTRE  
LE MAL LOGEMENT**

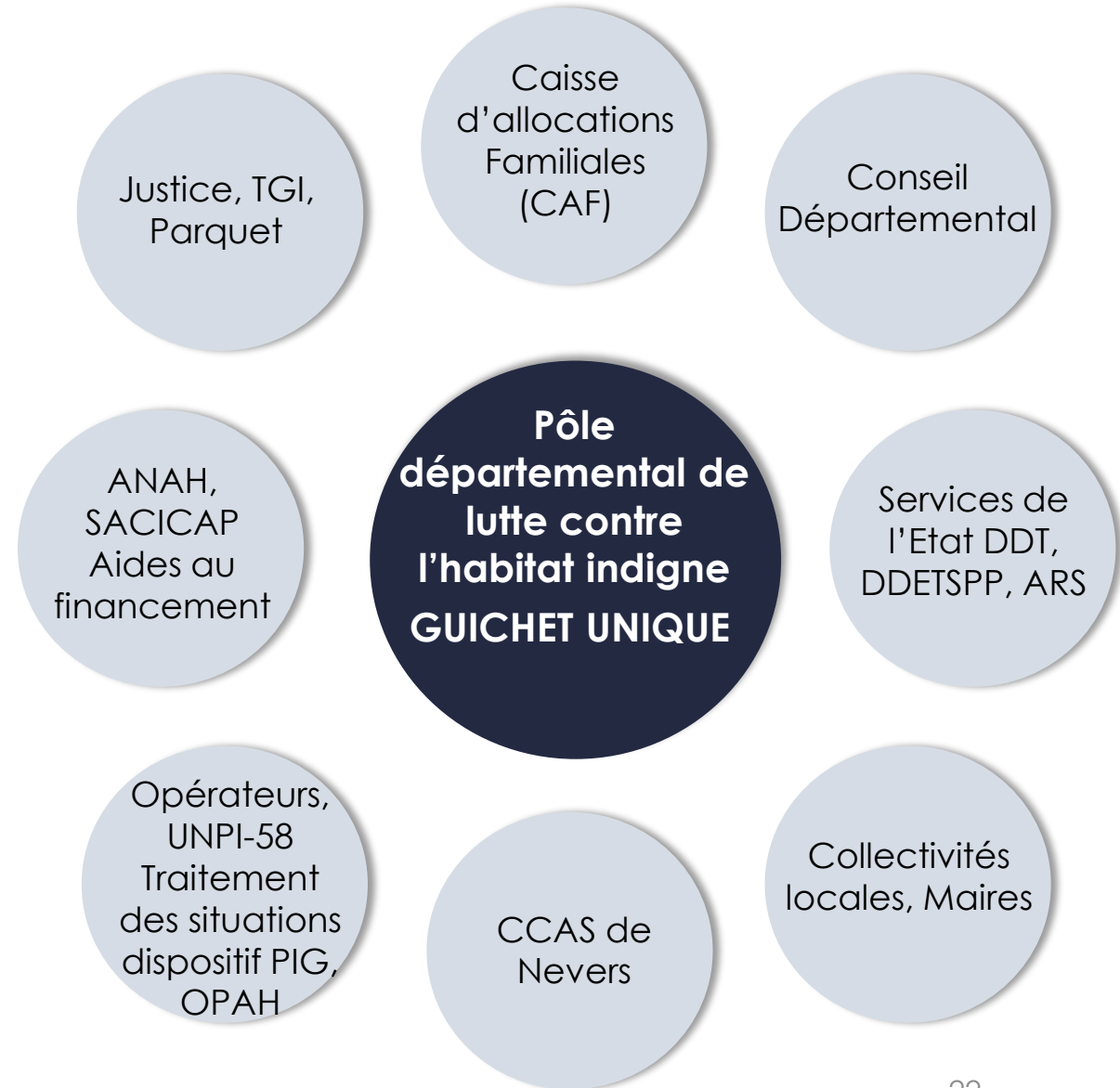
# Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

Le pôle de lutte contre l'habitat indigne a été mis en place par un protocole d'accord signé le 24 novembre 2010 pour une période de 3 ans renouvelable par tacite reconduction. Le secrétariat est assuré par la DDT.

Les missions du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sont :

- Formaliser un partenariat de lutte contre l'habitat indigne.
- Définir le rôle de chacun et un plan d'actions prioritaires.
- Créer l'observatoire départemental du logement non décent et du logement indigne.
- Retenir les objectifs qualitatifs, quantitatifs et prévoir les outils de traitement appropriés à la résorption de l'habitat indigne.
- **Réaliser une analyse transversale des dossiers entre les différents partenaires pour assurer une intervention cohérente et une bonne circulation de l'information.**

Il n'a pas vocation à se substituer aux différents partenaires qui restent compétents sur leur domaine d'intervention.



# Programmes d'accompagnements et d'aides existants

## Le Programme d'Intérêt Général (P.I.G) de lutte contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et en faveur de l'autonomie et du maintien à domicile

PIG n°3 du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2023

Ce programme associe l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et le Département de la Nièvre et s'adresse plus particulièrement aux propriétaires de leur logement, dont les ressources ne dépassent pas un plafond fixé par l'ANAH.

Un marché public a permis de retenir Soliha comme opérateur de ce PIG.

Soliha accompagne les particuliers dans leur projet : en réalisant un état des lieux, des préconisations, différentes simulations de financement et en apportant une aide au dépôt du dossier auprès des financeurs.

Ce dispositif peut traiter la **précarité énergétique et/ou l'habitat indigne, insalubre et péril** via la **M.O.U.S** (cf. procédure p.16).

Les aides du PIG **ne peuvent pas se cumuler** avec les aides d'une OPAH-RU.

## Le Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Énergie (FNAME)

Pour lutter contre la précarité énergétique, le Conseil Départemental a créé en 2013 le Fonds nivernais d'aide à la maîtrise de l'énergie (FNAME), différentes collectivités partenaires y contribuent. Ce dispositif permet, pour les ménages (locataire ou propriétaire) en situation de précarité énergétique :

- Une visite socio-technique du logement en binôme avec un technicien et le donneur d'alerte avec analyse des équipements, des factures, informations sur les éco-gestes, la pose de petits équipements économes
- Un rapport de visite avec des conseils sur les travaux à réaliser
- Si nécessaire, une aide financière à la réalisation de travaux d'économies d'énergie

La commission du FNAME est chargée d'examiner chaque situation et de statuer sur les accompagnements et/ou appuis financiers proposés à chaque ménage.

Ce dispositif peut traiter la **précarité énergétique** (cf. procédure p.9). Il **peut être cumulé** avec le P.I.G ou l'OPAH sous certaines conditions.

## Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Les collectivités peuvent porter des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) avec l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat).

Une OPAH est un dispositif d'aide qui s'adresse aux propriétaires privés, afin de les inciter à réaliser des travaux pour rendre les logements plus confortables et sains. Pour cela, des aides financières directes sont apportées, mais aussi un accompagnement gratuit pour évaluer les besoins de travaux, monter les dossiers de subvention et accompagner les propriétaires tout au long de leur démarche. L'opération concerne les logements vacants et les résidences principales, qu'elles soient occupées par leur propriétaire ou mises en location.

Ce dispositif peut traiter la **précarité énergétique et/ou l'habitat indigne, insalubre et péril**.

Les aides d'une OPAH-RU **ne peuvent pas se cumuler** avec les aides du PIG.

# Permis de louer

Depuis la loi ALUR, les EPCI et les communes peuvent définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers pour lesquels les propriétaires bailleurs doivent réaliser des démarches afin de pouvoir louer leur logement.

## LES OBJECTIFS ?

- Lutter contre le mal logement
- Encourager la mise aux normes des logement
- Vérifier la conformité des logements avant la mise en location sur le marché
- Repérer les marchands de sommeil

## DÉLAIS

Sous 1 mois, un technicien visite le logement et indique si le logement peut être louer, louer avec réserves ou refus de louer

## POUR QUI ?

Pour tous les propriétaires qui souhaitent mettre en location leur logement ou remettre en location suite à un changement de locataire dans le périmètre défini par la ville.

## PROCESSUS

Avant la mise en location, le propriétaire doit envoyer à la Mairie, le Cerfa n°15652\*01 avec l'ensemble des diagnostics (plomb, amiante, électricité, énergétique,...).







# INSTITUTIONS & PARTENAIRES

# Agence Locale de l'Energie et du Climat

L'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) est une association (loi de 1901) issue d'un partenariat entre acteurs publics. Elle a pour vocation d'informer et de conseiller sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables.

## MISSIONS

- Information sur les économies d'énergies : guichet départemental France Renov'.
- Conseils sur les choix de travaux.
- Renseignement sur les aides financières.
- Accompagnement des conseils syndicaux et des copropriétaires sur la rénovation énergétique.
- Accompagnement et conseils auprès des collectivités, associations, organismes public et parapublic sur des projets d'énergies renouvelables, d'efficacité énergétique et d'éco exemplarité.

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Dans le cadre du FNAME, un technicien se déplace au domicile des locataires ou propriétaires occupants afin d'identifier les déperditions énergétiques du ménage.
- Examen de la situation en commission afin d'attribuer une aide financière et/ou solution adaptée.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

L'ALEC participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FNAME)
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

13, Avenue Pierre Bérégovoy  
58000 Nevers

### Téléphone :

03.86.38.22.21

### Mail :

secretariat@ale-nievre.org

# Agence Nationale de l'Habitat

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) est un organisme public sous tutelle du ministère du logement.

## MISSIONS

- Le développement de l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés destinés aux personnes à revenus modestes.
- La lutte contre l'habitat indigne.
- L'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap.
- L'amélioration de la performance énergétique des logements.
- Le financement de la mise en œuvre des opérations programmées en matière d'habitat : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ou Programme d'Intérêt Général (PIG).

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- La délégation locale de l'Anah assure l'instruction des dossiers de demande de subvention sur le département.
- Des subventions à taux plus élevés sont attribuées pour les travaux permettant de remédier à des situations de dégradation, d'insalubrité, de péril et de saturnisme.
- Les logements présentant un caractère insalubre/dégradé (sans procédure administrative) peuvent bénéficier des subventions de l'Anah. Cette dégradation est évaluée par un opérateur à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

L'Anah participe aux instances et dispositifs suivants :

- Les MOUS, les PIG, les OPAH
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FNAME)



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Direction départementale des  
territoires de la Nièvre  
2 rue des Pâtis  
58020 Nevers Cedex

### Téléphone :

03.86.71.71.11

### Mail :

ddt-anah@nievre.gouv.fr

# Agence Régionale de Santé

L'Agence Régionale de Santé (ARS) est un établissement public autonome au niveau administratif et financier. Les ARS ont été créées par la loi Hôpital, Patients, Santé et Territoires en 2010.

## MISSIONS

- Identification et réduction des risques pour la santé liés à l'environnement (insalubrité, monoxyde de carbone, plomb, amiante, radon,...).
- Application du pouvoir de police administrative du préfet.
- Intervention sur signalement de particuliers ou de professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.
- Actions d'information et de prévention.

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Mise en place des mesures coercitives de police sanitaire
  - Procédure liées à l'habitat insalubre hors les communes possédant un SCHS
  - Cas du risque de saturnisme infantile ou femme enceinte.
- Prévention par la sensibilisation
  - Du public
  - Des partenaires intervenants dans la LHI, des collectivités
  - Des professionnels de santé

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

L'ARS participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Délégation départementale de  
la Nièvre

5, Avenue Colbert  
58000 NEVERS

### Téléphone :

08.08.80.71.07

### Mail :

ars-dt58-delegation-  
territoriale@ars.sante.fr

# Caisse d'Allocations Familiales de la Nièvre

La Caisse d'Allocations Familiales de la Nièvre est un organisme de droit privé chargé d'une mission de service public. Elle appartient à la branche Famille du régime général de la Sécurité sociale.

## MISSIONS

- Contribution et accompagnement à l'amélioration des conditions de logement des familles.
- Versement d'allocations logement sous conditions (critères d'éligibilité, décence du logement), au locataire ou au bailleur (tiers payant).
- Habilitation à faire vérifier sur place si le logement satisfait à ces normes.
- Accompagnement des familles en situation de fragilité (plan apurement de dette, prévention des expulsions).

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Convention avec l'UNPI-58 et SOLiHA pour réaliser des diagnostics de décence et des contre-visites sur l'ensemble du département.
- Dans l'hypothèse d'un logement non décent : suspension des aides au logement jusqu'à la mise en conformité de l'habitat.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

La CAF participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- La Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX)

CAF



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

CAF de la Nièvre  
83, rue des Chauvelles  
58013 NEVERS CEDEX

### Téléphone :

3230

# Commune — Action sociale

La Commune a des missions sociales (article L.123-4 et suivants du Code de l'Action sociale et de la Famille). Ces missions sont assurées par la commune ou par le Centre Communal d'Action Sociale.

## MISSIONS

- Animer une action générale de prévention et de développement social en lien avec les institutions publiques et privées.
- Coordonner l'ensemble des acteurs sociaux du territoire.
- Développer différentes activités et missions obligatoires et facultatives en faveur des familles en situation de précarité, des personnes âgées, des personnes en situation de handicap (aides financières, insertion, gestion de services et établissements médico-sociaux, etc.)

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Accueil, écoute et orientation et si nécessaire accompagnement dans les démarches de toute personne qui occupe un logement indigne et est confrontée à des difficultés financières.
- Repérage via des travailleurs sociaux de situations de logement non décent ou ne répondant pas aux critères du RSD.
- Organisation de relogements temporaires en cas de nécessités.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Les communes participent aux instances et dispositifs suivants par le biais de leurs représentants au sein des unions départementales ou par leur CCAS :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

**COMMUNE  
ACTION SOCIALE**

**COORDONNÉES**

**Il convient de contacter  
directement la mairie**

# Commune — Pouvoirs de police du Maire

Le maire exerce une police sanitaire dans le cadre de ses pouvoirs généraux de police, article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

## MISSIONS

- Contrôle administratif et technique des règles d'hygiène pour les habitations, leurs abords et dépendances, selon les règles définies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
- Édiction de toutes mesures adaptées aux circonstances, notamment en présence d'un danger grave et imminent.
- Intervention dans le domaine des polices spéciales :
  - défaut de solidité des bâtiments, murs, édifices ;
  - Fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif ;
  - Risques liés à l'entreprise de matières explosives ou inflammables.

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Police sanitaire générale :
  - Saisine de la mairie par une plainte ou signalement d'une situation de mal logement
  - Visite des lieux, constat d'infraction au regard du RSD dans un procès-verbal qui est transmis au Procureur de la République.
  - Injonction ou arrêté de mise en demeure du propriétaire de résorber les désordres. En cas d'inexécution des travaux, possibilité de dresser une contravention de 3<sup>ème</sup> classe (amende de 450€).
- Polices spéciales :
  - Voir la fiche arrêté de mise en sécurité ou insalubrité de la compétence du maire ou du président de l'EPCI
- Intervention d'office pour les travaux et/ ou de l'hébergement.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Les communes participent aux instances et dispositifs suivants par le biais de leurs représentants au sein des fédérations départementales ou unions départementales:

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

**COMMUNE**  
**Police du Maire**

**COORDONNÉES**

**Il convient de contacter  
directement la mairie**

# Département de la Nièvre

Le Conseil départemental de la Nièvre est la collectivité chef de file en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et des solidarités entre les territoires, de lutte contre la précarité énergétique, avec une extension du champ de l'assistance technique en matière habitat.

## MISSIONS

Le Conseil Départemental a fait des politiques liées à l'habitat l'une de ses priorités. Il pilote et met en œuvre :

- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Le Plan départemental de l'Habitat (PDH)
- Un plan Logement d'abord
- Des dispositifs d'aides à l'hébergement, au logement des personnes défavorisées et à l'amélioration de l'habitat

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Mise en place du Programme d'Intérêt Général (P.I.G) à l'échelle départementale : aides financières et accompagnement au montage des dossiers de subventions.
- Mise en place de mesures d'accompagnement social lié au logement
- Mise en place du FSL (Fonds Solidarité Logement) mobilisable dans le cadre de l'accès et du maintien dans le logement
- Mise en place d'actions de prévention des bailleurs sociaux
- Développement l'offre de logements adaptés pour les publics prioritaires
- Interventions sur le terrain au contact des personnes qui ne sollicitent pas les services d'aide
- Création d'un observatoire de l'habitat (en cours)

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Le Département participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Les comités de pilotage des dispositifs locaux : Programme local de l'habitat, Opération programmée d'amélioration de l'habitat, permis de louer...

DÉPARTEMENT

NIÈVRE  
le département

## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Conseil départemental de la  
Nièvre

Hôtel du Département  
58039 NEVERS Cedex

### Téléphone :

03.86.60.67.00

### Mail :

habitat@nievre.fr



# Direction Départementale des Territoires

La Direction Départementale des Territoires (DDT) regroupe différents services de l'Etat (agricole, forestier, urbanisme, logement, les risques, construction publique et transports).

## MISSIONS

La DDT (service aménagement urbanisme et habitat) a pour missions principales en matière de lutte contre le mal logement :

- Gestion des financements destinés aux diagnostics techniques de l'habitat, aux contrôles après travaux et à la mise en œuvre de travaux d'office dans le cadre des procédures de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme.
- Animation et gestion du secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Gestion des hébergements dans le cadre des travaux d'office réalisés par la DDT

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Réalisation de diagnostics techniques de l'habitat via un marché auprès de prestataire.
- Réalisation des travaux en cas de défaillance du propriétaire le maire, à défaut le préfet, qui exécute les travaux en cas d'arrêté de mise en sécurité ou insalubrité.
- Définition des actions prioritaires du PDLHI.
- Lien entre les services de l'Etat, les opérateurs et les communes dans le cadre des dispositifs comme le PIG, MOUS ou les OPAH.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

La DDT participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Les différents dispositifs (PIG, OPAH, MOUS)

DDT



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Direction départementale des  
territoires de la Nièvre  
2 rue des Pâtis  
BP 30069  
58020 Nevers Cedex

### Téléphone :

03.86.71.71.71

### Mail :

ddt-sauh@nievre.gouv.fr

# Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations

La DDETSPP de la Nièvre regroupe différents services de l'État (*Droits des Femmes et à l'Égalité, Protection des Personnes Vulnérables, Insertion Emploi Territoires, Anticipation et Accompagnement des Mutations Économiques, Renseignement / Section Centrale Travail, Unité de contrôle, Santé Protection Animaux et Environnement, Sécurité Sanitaire et Qualité des Aliments, Consommation, Concurrence et Répression des Fraudes et le Logement et Hébergement*).

La DDETSPP a été créée le 1<sup>er</sup> avril 2021, elle est chargée de mettre en œuvre dans le Département, sous l'autorité du Préfet, les politiques publiques renforçant le lien social entre les populations et d'assurer la protection des populations.

## MISSIONS

La DDETSPP (service Logement/hébergement) a pour missions principales d'assurer, veiller, favoriser et de coordonner le suivi de la mise en œuvre des priorités en matière d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées :

- le plan logement d'abord (LDA)
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)
- l'accueil d'hébergement d'urgence
- la prévention des expulsions (CCAPEX)
- les demandeurs d'asile, l'accueil des étrangers en général

## MODALITÉS D'INTERVENTION

- La mise en place de différentes mesures d'accompagnement social liées au logement
- Commissions SIAO
- Commission sociale du logement : DALO, conciliations, Commissions d'Attribution de Logements, Conférence Intercommunale du logement
- Accueil et insertion des réfugiés : CADA, SHUDA, CPH

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

La DDETSPP participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Schéma Départemental des Gens du Voyage
- Comité de pilotage PTSM

**février 24**

**DDETSPP**



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Direction départementale de  
l'Emploi, du Travail, des  
Solidarités et de la Protection  
des Populations  
1, rue du Ravelin  
58000 NEVERS

### Mail :

ddetspp-  
hebergement@nievre.gouv.fr

# Nevers Agglomération

Nevers Agglomération est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2020-2025. Ce programme définit la feuille de route pour permettre à chaque habitant, actuel ou futur d'avoir accès à un logement qui correspond à ses besoins. Pour cela elle coordonne et accompagne les opérateurs du logement, les habitants et les propriétaires dans leurs projets habitat.

## MISSIONS

Nevers Agglomération a pour missions principales en matière d'habitat :

- Garantir une cohérence entre les projets pour éviter les phénomènes de concurrences et garantir un équilibre social de l'habitat
- Financer des opérations de renouvellement du parc social et privé
- Faciliter les démarches des porteurs de projets pour la définition de programme et la recherche de financement dans certains cas

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Accélérer le renouvellement du parc HLM
- Soutenir les initiatives privées de réhabilitation de logements anciens (remise sur le marché de logements vacants, lutte contre la précarité énergétique et l'habitat très dégradé)
- Organiser des réponses coordonnées entre les communes dans une démarche d'aménagement durable à l'échelle de l'agglomération

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Nevers Agglomération participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Les différents dispositifs (OPAH, ORI, RHI-THIORI)
- Le Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FNAME)

NEVERS AGGLO



### COORDONNÉES

#### Adresse postale :

Nevers Agglomération  
124, rue de Marzy  
58000 Nevers

#### Téléphone :

03.86.61.81.60

#### Mail :

contact@agglo-nevers.fr

# Service Communal d'Hygiène et de Santé

En matière d'habitat dégradé, les services communaux d'hygiène et de santé sont chargés de faire appliquer la police générale du maire (application RSD) ainsi que les polices spéciales du préfet relatives à l'insalubrité et à la lutte contre le saturnisme.

## MISSIONS

- Identification et réduction des risques pour la santé liés à l'environnement (insalubrité, monoxyde de carbone, plomb, amiante, radon,...).
- Application du pouvoir de police administrative du préfet.
- Intervention sur signalement de particuliers ou de professionnels, par auto-saisine ou encore sur demande du maire.

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Mise en place des mesures coercitives de police sanitaire
  - Procédure liées à l'habitat insalubre
  - Procédure liées au RSD
  - Cas du risque de saturnisme infantile ou femme enceinte.

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

Le SCHS participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)

SCHS



## COORDONNÉES

### Adresse postale :

Direction de la sécurité et de la tranquillité publique  
Service Sécurité, hygiène,  
salubrité

### Téléphone :

03.86.68.43.43

### Mail :

gestion-habitat-indigne@ville-  
nevers.fr

# SOLIHA

SOLIHA est une association dans le secteur de l'amélioration de l'habitat. SOLIHA est un opérateur agréé par l'Anah et mandaté par les collectivités dans le cadre d'études habitat et de suivi-animation de dispositifs habitats privés.

## MISSIONS

- Suivi-animation du Programme d'Intérêt Général (P.I.G) de la Nièvre
- Suivi-animation de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) de Nevers
- Suivi-animation de l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) de La Charité-sur-Loire
- Convention avec la CAF de la Nièvre pour réaliser des diagnostics décence
- Convention avec Imphy dans le cadre du Permis de Louer

## MODALITÉS D' INTERVENTION

- Visite à domicile et rédaction de rapport avec listes des désordres et préconisations de travaux
- Accompagnement des ménages dans leur projet de travaux
- Montage du dossier de subvention
- Suivi du dossier et demandes de paiement

## PARTICIPATION AUX INSTANCES ET AUX DISPOSITIFS LIÉS A LA LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT

SOLIHA participe aux instances et dispositifs suivants :

- Le Fonds Nivernais d'Aide à la Maîtrise de l'Energie (FNAME)
- Le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- Les MOUS, le PIG, les OPAH

SOLIHA

**SOLIHA**

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AGENCE NIEVRE

**COORDONNÉES**

**Adresse postale :**

5, boulevard Saint-Exupéry  
58000 NEVERS

**Téléphone :**

03.86.36.01.51

**Mail :**

contact.nievre@solihha.fr

# ANNUAIRE



# DÉMARCHE AMIABLE

## Informations & Conseils

### ALEC, conseil en rénovation énergétique

#### Adresse postale :

Agence Locale de l'Energie et du Climat  
13, Avenue Pierre Bérégovoy – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.38.22.21

#### Mail :

secretariat@ale-nievre.org

### CDAD, informations sur les droits et obligations

#### Adresse postale :

Conseil Départemental de l'Accès au Droit - CDAD  
Tribunal judiciaire, Place du Palais – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.93.44.02

#### Mail :

cdad-nievre@justice.fr

### ABF, conseil en architecture

#### Adresse postale :

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine -  
Nièvre (UDAP) – Architecte des Bâtiments de France (ABF)  
Tour Saint-Trohé  
Rue Antony Duvivier – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.71.93.30

#### Mail :

udap58@culture.gouv.fr

### UNPI, conseil sur la propriété privée

#### Adresse postale :

Union Nationale des Propriétaires Immobiliers de la Nièvre –  
UNPI 58  
24, rue François Mitterrand – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.61.17.02

#### Mail :

chambresyndicaleunpi58@gmail.com

## Défense des intérêts

### CLCV, Association de défense des consommateurs et usagers

#### Adresse postale :

Union Départementale de la consommation, du logement  
et du cadre de vie  
Maison des Eduens,  
allée des droits de l'Enfant – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.21.59.87

#### Mail :

udclcv58@orange.fr

### UFC Que choisir, Association de défense des consommateurs

#### Adresse postale :

UFC – Que Choisir de la Nièvre  
Maison des Eduens,  
allée des droits de l'Enfant – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

03.86.21.44.14

## CONCILIATION & MÉDIATION

### Médiation

#### Adresse postale :

Centre de médiation de la Nièvre  
1, Place de l'Hôtel de ville – 58000 NEVERS

#### Téléphone :

06.65.22.45.26

#### Mail :

centredemediation58@gmail.com

### DDETSPP : Conciliation et règlement amiable de litiges

#### Adresse postale :

Commission départementale de Conciliation de la Nièvre –  
DDETSPP 58 - Direction Départementale de l'emploi, du travail  
et des solidarités et de la protection des populations  
1, rue Ravelin – BP 54 58020 NEVERS CEDEX

#### Téléphone :

03.58.07.20.11

#### Mail :

ddetspp-herbergement@nievre.gouv.fr



# ÉVALUATION & CONSTAT



## ARS : prévention et promotion de la santé

### Adresse postale :

Agence Régionale de Santé - Délégation départementale de la Nièvre

5, Avenue Colbert - 58000 NEVERS

### Téléphone :

08.08.80.71.07

### Mail :

ars-bfc-dsp-se-58@ars.sante.fr

## SCHS : service communal sécurité, hygiène et salubrité

### Adresse postale :

Direction de la sécurité et de la tranquillité publique

Service Sécurité, hygiène, salubrité

58000 NEVERS

### Téléphone :

03.86.68.43.43

### Mail :

gestion-habitat-indigne@ville-nevers.fr

## SOLIHA : opérateur auprès de la CAF et des collectivités

### Adresse postale :

SOLIHA

5, Boulevard Saint-Exupéry – 58000 NEVERS

### Téléphone :

03.86.36.01.51

### Mail :

contact.nievre@soliha.fr



# SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



## CAF : soutien et accompagnement social

### Adresse postale :

Caisse d'Allocations Familiales de la Nièvre  
83, rue des Chauvelles – 58013 NEVERS CEDEX

### Téléphone :

3230

## CCAS de Nevers : soutien et accompagnement social

### Adresse postale :

Centre Communal d'Action Sociale - CCAS

5, rue de la Basilique – 58000 NEVERS

### Téléphone :

03.86.71.80.00

### Mail :

accueil.ccas@ville-nevers.fr



## Conseil Départemental : soutien et accompagnement social

### Adresse postale :

Conseil Départemental

Hôtel du Département

Service Inclusion Sociale - 58039 NEVERS Cedex

### Téléphone :

03.86.60.69.34



## MSA : soutien et accompagnement social

### Adresse postale :

Mutualité sociale Agricole

5, Avenue Colbert – 58000 NEVERS

### Téléphone :

09.69.36.20.50





# SOUTIEN ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## UDAF : informe et défend les familles

### Adresse postale :

L'Union Départementale des Associations Familiales de la Nièvre (UDAF58)  
47, Boulevard du pré Plantin – CS 10708 58027 NEVERS CEDEX

### Téléphone :

03.86.93.59.43



# JUSTICE

## Tribunal

### Adresse postale :

Tribunal judiciaire de Nevers  
Place du Palais – 58019 NEVERS CEDEX

### Téléphone :

03.86.36.83.09

### Mail :

tgi-nevers@justice.fr



## Avocat

### Adresse postale :

Ordre des avocats – Barreau de Nevers  
Place du Palais  
Palais de Justice – 58004 NEVERS CEDEX

### Téléphone :

03.86.36.56.08

### Mail :

ordre.avocatsnevers@orange.fr



# AIDES FISCALES & FINANCIERES

## ANAH : aides financières à l'amélioration de l'habitat

### Adresse postale :

Agence Nationale de l'Habitat  
Direction départementale des territoires de la Nièvre  
2 rue des Pâtis - 58020 Nevers Cedex

### Téléphone :

03.86.71.71.11

### Mail :

ddt-anah@nievre.gouv.fr



## Espace Conseil : France Renov'

### Adresse postale :

Agence Locale de l'Energie et du Climat de la Nièvre  
13, avenue Pierre Bérégovoy – 58000 NEVERS

### Téléphone :

03.86.38.22.20

### Mail :

infoenergie@ale-nievre.org



# LEXIQUE DES SIGLES

<b>AMO</b> :	Assistant à Maitrise d'Ouvrage	<b>HI</b> :	Habitat Indigne
<b>ANAH</b> :	Agence Nationale de l'Amélioration l'Habitat	<b>LHI</b> :	Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>ANIL</b> :	Agence Nationale d'Information sur le Logement	<b>MOA</b> :	Maitre d'ouvrage
<b>APL</b> :	Aide Personnalisée au Logement	<b>MOE</b> :	Maitrise d'œuvre d'exécution
<b>ARS</b> :	Agence Régionale de Santé	<b>MOUS</b> :	Maitrise d'Œuvre Urbaine Sociale
<b>CADA</b> :	Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile	<b>MPR'</b> :	Ma Prime Rénov'
<b>CAF</b> :	Caisse d'Allocations Familiales	<b>MSA</b> :	Mutualité Sociale Agricole
<b>CAL</b> :	Commission d'Attribution de Logements	<b>OPAH</b> :	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
<b>CCAS</b> :	Centre Communal d'Action Sociale	<b>PB</b> :	Propriétaire Bailleur
<b>CCAPEX</b> :	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	<b>PBHI</b> :	Propriétaire Bailleur Habitat Indigne
<b>CCH</b> :	Code de la Construction et de l'Habitation	<b>PDALHPD</b> :	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
<b>CDC</b> :	Commission Départementale de Conciliation	<b>PDLHI</b> :	Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
<b>CGCT</b> :	Code Général des Collectivités Territoriales	<b>PIG</b> :	Programme d'Intérêt Général
<b>CoDERST</b> :	Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques	<b>PLH</b> :	Programme Local de l'Habitat
<b>CPH</b> :	Centre Provisoire d'Hébergement	<b>PO</b> :	Propriétaire Occupant
<b>CREP</b> :	Constat de Risque d'Exposition au Plomb	<b>POHI</b> :	Propriétaire Occupant Habitat Indigne
<b>CSP</b> :	Code de la Santé Publique	<b>PPPI</b> :	Parc Privé Potentiellement Indigne
<b>DALO</b> :	Droit Au Logement Opposable	<b>PTSM</b> :	Projet Territorial de Santé Mentale
<b>DDETSPP</b> :	Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations	<b>RSD</b> :	Règlement Sanitaire Départemental
<b>DDT</b> :	Direction Départementale des Territoires	<b>SCHS</b> :	Service communal d'Hygiène et de Santé
<b>DPE</b> :	Diagnostic de Performance Energétique	<b>SHUDA</b> :	Structure d'Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile
<b>EPCI</b> :	Etablissement Public de Coopération Intercommunale	<b>TGI</b> :	Tribunal de Grande Instance
<b>FNAME</b> :	Fonds Nivernais d'Aide à la Maitrise de l'Energie	<b>UDAF</b> :	Union Départementale des Associations Familiales
<b>FSL</b> :	Fonds de Solidarité pour le Logement	<b>UNPI</b> :	Union Nationale de la Propriété Immobilière



# ANNEXES

février 24

**MODELE ARRÊTÉ : MISE EN SECURITE – PROCEDURE ORDINAIRE**  
**(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n’offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)**

Le Maire/Président d’EPCI de \*\*\*

Vu le code civil, notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 *[uniquement en cas d’inscription de privilège au stade de l’arrêté de mise en sécurité, pour les coûts d’hébergement /relogement et/ou de démolition]* ;

Vu le code de la construction et de l’habitation, notamment les articles L 511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d’un expert par le tribunal administratif]* ;

Vu l’avis de l’architecte des bâtiments de France en date du \*\*\* *[uniquement si le bâtiment remplit l’un des critères de l’article R. 511-4 du code de la construction et de l’habitation]* ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport (de l’expert ou du maire) en date du \*\*\* constatant les désordres suivants dans l’immeuble (*bâtiment, édifice, partie précisée*) \*\*\* situé \*\*\*\* (*adresse précise, parcelle*) :

*[bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l’arrêté]* :

.....  
Vu le courrier du \*\*\* lançant la procédure contradictoire adressé à (*M/Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, syndicat de copropriétaires lorsque les parties communes sont concernées,*) lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le \*\*\* (dans un délai minimum d’un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires) ;

Vu l’absence de réponse ou la réponse en date du \*\*\* et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDERANT qu’en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d’engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité *des occupants et / ou des tiers soit sauvegardée* ;

**ARRÊTÉ**

**ARTICLE 1 :**

M. \*\*\* (*noms, prénoms*), domicilié à \*\*\* ou résidant à \*\*\* (*adresse*), propriétaire de l’immeuble sis à \*\*\* (*adresse complétée*) - \*\*\* (références cadastrales) – situé à \*\*\* (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

*Si personne morale*

Propriété de \*\*\* forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à \*\*\* (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° \*\*\* , représenté par M. \*\*\* , en qualité de \*\*\* (*gérant en SCI*), adresse,

*En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)*

Le syndicat des copropriétaires de l’immeuble en copropriété, situé à \*\*\* (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic \*\*\* (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le \*\*\*

Lot 1 : M.\*\*\* (noms, prénoms),

Lot 2 : N.\*\*\* (noms, prénoms),

*En cas d’hôtel meublé*

M. \*\*\* (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé \*\*\* situé à \*\*\*, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°\*\*\*, propriété de \*\*\*, ou Mme \*\*\* (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*),

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

- les travaux de réparation, de démolition et (le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, dans un délai de \*\*\* (ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;
- (le cas échéant) de faire procéder à l'évacuation de l'immeuble.

#### **ARTICLE 2 :** Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis \*\*\* (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du \*\*\* (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) \*\*\* et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis \*\*\* (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du \*\*\*).

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer [l'hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'elle a faite aux occupants, avant le : \*\*\* (*date à préciser*)

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

#### **ARTICLE 3 :**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 4 :**

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

#### **ARTICLE 5 :**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 6 :** [*en cas d'inscription du privilège spécial immobilier au stade de l'arrêté*]

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à \*\*\* euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

#### **ARTICLE 7 :**

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

#### **ARTICLE 8 :**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M\*\*\* / Mme

-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'identité ou l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 9 :**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

#### **ARTICLE 10 :**

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

#### **ARTICLE 11 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de \*\*\* (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à \*\*\*, le\*\*\*

Le Maire/Président EPCI

## **ANNEXES**

### **Annexe 1 : Observations pour la publication**

- si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

- si le propriétaire est une personne morale :

- la société DENOMINATION, forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

### **Annexe 2 : textes**

#### **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

## **Article L521-2**

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

## **Article L521-3-1**

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

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



II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

### **Article L521-3-2**

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

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

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

### **Article L. 521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

### **Article L. 521-4**

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

## MODELE ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE URGENTE

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d'EPCI de \*\*\*

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-19 à L 511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

VU [le rapport dressé par M.\*\*\*, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de \*\*\* en date du \*\*\*] **ou** [vu le rapport des services municipaux ou intercommunaux en date du \*\*\*], **ou** [tout autre rapport mettant en évidence un danger imminent manifeste réalisé sur place par \*\*\* le \*\*\* ] concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

**CONSIDERANT** qu'il ressort du rapport susvisé que (*désordres constatés*) ;

**CONSIDERANT** que cette situation compromet la sécurité des occupants et des tiers (*préciser la nature et la gravité des risques*)

**CONSIDERANT** qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

### ARRÊTÉ

#### ARTICLE 1 :

M. \*\*\*, (*noms, prénoms*), domicilié à \*\*\* ou résidant à \*\*\* (*adresse*), né le \*\*\*, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à \*\*\* (*adresse complétée*) - \*\*\* (*références cadastrales*) – situé à \*\*\* (*bâtiment, étage*), ou ses (leurs) ayants droit

#### Si personne morale

Propriété de \*\*\* forme de la personne morale (*société, SCI, association ou autre*), ayant son siège social à \*\*\* (*adresse*) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° \*\*\*, représenté par M. \*\*\*, en qualité de \*\*\* (*gérant en SCI*), adresse,

#### En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à \*\*\* (*adresse complète*), références cadastrales, et représenté par le syndic \*\*\* (*nom et adresse*)

Etat descriptif de division (EDD) publié le \*\*\*

Lot 1 : M.\*\*\* (noms, prénoms),

Lot 2 : N.\*\*\* (noms, prénoms),

#### En cas d'hôtel meublé

M. \*\*\* (*personne physique ou morale*) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé \*\*\* situé à \*\*\* , siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°\*\*\*, propriété de \*\*\* , ou Mme \*\*\* (*propriétaire des murs*), demeurant à (*adresse de domicile*), né le \*\*\* à \*\*\* , état civil,

Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*), dans un délai de (*pas de délai minimum*)

- Lister les mesures provisoires : sécurisation, réparations...

NB : Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition peut être prescrite. Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

#### **ARTICLE 2 :**

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

#### **ARTICLE 3 :** (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [*préciser la réponse*]

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis \*\*\* (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du \*\*\* (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) \*\*\* et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

#### **ARTICLE 4 :** (selon le cas)

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le \*\*\* (*date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence*).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

#### **ARTICLE 5 :**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 6 :**

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

#### **ARTICLE 7 :**

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M\*\*\* / Mme
- 

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

*Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.*

#### **ARTICLE 8 :**

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

## **ARTICLE 9 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant *le maire / le président d'EPCI* dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de \*\*\* (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Fait à \*\*\*, le\*\*\***

**Le Maire/le Président de  
l'EPCI**

Nota bene : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.

**Annexe : textes**

**Article L521-1**



Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

#### **Article L521-2**

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article [L. 123-3](#), à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des [dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil](#).

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de [l'article L. 521-3-2](#).

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article [L. 521-3-1](#) sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

#### **Article L521-3-1**

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à [l'article L. 521-3-2](#). Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

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

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de [l'article 1724](#) du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

## **Article L521-3-2**

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

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

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

### **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de [l'article L. 441-2-3](#).

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux [articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2](#).

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

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

### **Article L. 521-3-4**

Dans les cas prévus à [l'article L. 521-1](#) et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

#### **Article L. 521-4**

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des [articles L. 521-1 à L. 521-3-1](#), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de [l'article L. 521-2](#) ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

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.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par [l'article 121-2 du code pénal](#), des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article [131-38 du code pénal](#), les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de [l'article 131-39](#) du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.