



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PÔLE DÉPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

***Guide technique à l'attention des
Communes et des
Établissements Publics de
Coopération Intercommunale :

Travaux d'office
en matière de lutte contre
l'habitat indigne***



Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
V1 – 12/05/2021	DDTM/SHRU/ELIOTS/V. VERLEYEN	pour diffusion auprès des Mairies et EPCI

Affaire suivie par

Préfecture du Pas-de-Calais – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial –
Tél. 03 21 21 22 36
Mél.
DDTM du Pas-de-Calais – Service Habitat et Renouvellement Urbain – unité ELIOTS – VERLEYEN Véronique et Catherine BOTTIGLIENGO
Tél. 03 21 22 98 48/03 21 22 99 84
Mél. ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais**

Service Habitat et Renouvellement Urbain / Éradication des Logements Indignes et coordination de
« l'Offre Très Sociale »

100 avenue Winston Churchill
CS 10 007
62 022 ARRAS

Mail : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr Téléphone : 03 21 22 99 34

Table des matières

PRÉAMBULE.....	5
I. LES TRAVAUX D’OFFICE, DE QUOI S’AGIT-IL ?.....	5
II. POURQUOI INTERVENIR ?.....	5
III- POUR QUELS TYPES DE POLICE ?.....	6
IV- COMMENT METTRE EN PLACE LES TRAVAUX D’OFFICE ?.....	7
A-les mesures préalables :.....	7
a-1 le constat de la non réalisation des mesures :.....	7
a-2 la mise en demeure du propriétaire :.....	7
a-3 information sur l’engagement des travaux d’office.....	7
a-4 les autorisations préalables à l’exécution d’office :.....	8
a-5 les diagnostics préalables.....	8
B-quels travaux ?.....	9
b-1 travaux de salubrité et de mise en sécurité.....	9
b-2 intervention sur les réseaux.....	11
C-recours à d’autres prestataires.....	12
c-1 le maître d’oeuvre.....	12
c-2 le coordonnateur en matière sécurité et de protection de la santé des travailleurs (CSPS).....	13
c-3 le contrôleur technique.....	13
c-4 l’assurance Dommage Ouvrage.....	14
D-obligations du maître d’ouvrage vis à vis du code de la commande publique ...	14
E-hébergement/relogement des locataires.....	15
F-réalisation des travaux.....	15
f-1 prise en charge des locaux.....	15
f-2 réalisation des travaux :.....	16
f-3 réception.....	16
f-4 restitution de l’immeuble.....	17
V- QUELLES SONT LES AIDES POSSIBLES ?.....	17
A-Travaux :.....	17
B-Relogement/hébergement :.....	18

VI-RECOUVREMENT DES SOMMES ENGAGÉES	18
A- enjeux :.....	18
B- une obligation de l'autorité administrative compétente :.....	19
C- la publicité des actes.....	19
D- les acteurs du processus de recouvrement :.....	19
E-les dépenses recouvrables :.....	20
F-Débiteur de la créance :.....	21
VII -FAUT-IL METTRE EN PLACE LES TRAVAUX D'OFFICE SI L'IMMEUBLE EST DEVENU VACANT ?.....	22
ANNEXE N° 1 FONDS D'AIDE AU RELOGEMENT D'URGENCE (FARU).....	24
Travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants.....	24
B-Les pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention.....	24

Préambule

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue un enjeu majeur des politiques publiques et une priorité d'action de l'État.

Dès lors qu'elle a connaissance d'une situation d'habitat indigne, la puissance publique doit en effet agir pour mettre en sécurité personnes et biens et mettre fin au risque.

Dans la boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne, les travaux d'office constituent un moyen d'action indispensable.

Ce guide qui présente le déroulé d'une opération a vocation à faciliter le travail des communes/EPCI qui ne sont pas encore expérimentés en matière de travaux d'office.

Le guide s'applique pour les arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne notifiés à compter du 1^{er} janvier 2021 suite à la publication de l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, et le décret d'application n°2020-1711 du 24 décembre 2020 .

I – Les travaux d'office, de quoi s'agit-il ?

Les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne permettent explicitement de faire obligation de travaux à un propriétaire de logements indignes et de les réaliser d'office en lieu et place de ce propriétaire et à ses frais avancés.

Les travaux d'office ont pour intérêt de mettre un terme à des situations où les mesures prescrites n'ont pas été suivies d'effet. Ils sont réalisés aux frais du contrevenant.

II – Pourquoi intervenir ?

Ne pas agir, c'est laisser perdurer des situations qui, par nature, continueront à s'aggraver en exposant les occupants à des risques toujours plus importants et en les laissant s'enfermer dans un processus de précarisation.

À défaut d'être enrayée, la dégradation progressive d'un bâtiment peut induire des risques pour des tiers, la dégradation des immeubles voisins et avoir des répercussions à l'échelle d'un quartier.

Engager une action sans la faire aboutir et renoncer à l'exécution des mesures nécessaires :

– décrédibilise l'action de la puissance publique ;

- conforte les propriétaires indécents dans leurs pratiques en favorisant un sentiment d’impunité ;
- expose les administrations compétentes à une recherche de responsabilité dès lors que les mesures de substitution aux propriétaires ne sont pas engagées à l’issue des délais prescrits.

Les travaux d’office sont une des principales solutions pour mettre fin à une situation d’habitat indigne.

III – Pour quels types de police ?

L’exécution d’office des travaux par les Maires ou Présidents d’EPCI¹ prescrits par les arrêtés de police est de droit dans les cas suivants :

* Le maire (ou le président d’EPCI au nom de la commune ou le président d’EPCI) (article L.511-4 du CCH)
pour:

– arrêté de mise en sécurité afin de remédier aux situations suivantes (article L511-2 du CCH) :

1° risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n’offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° fonctionnement défectueux ou le défaut d’entretien des équipements communs d’un immeuble collectif à usage principal d’habitation lorsqu’il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d’habitation ou d’utilisation ;

3° entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d’habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu’il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.

– arrêté de procédure d’urgence en cas de danger imminent constaté dans les procédures de mise en sécurité (article L.511-19 du CCH)

– arrêté en matière de sécurité des ERP (article L123-3 du CCH)

¹Les pouvoirs de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations du maire fondée sur les faits générateurs 1) 2) 3) et les pouvoirs de police de sécurité des ERP sont transférables au président de l’EPCI à fiscalité propre compétent en matière d’habitat. Ce transfert est automatique dans les 6 mois suivant l’élection du président et ne remet pas en cause la compétence du maire en matière de police générale.

→ Depuis le 1^{er} janvier 2021, le président de l’EPCI peut renoncer à ce transfert si au moins 50 % des maires des communes membres se sont opposés au transfert ou si ces communes représentent 50 % de la population de l’EPCI.

→ Les maires peuvent désormais aussi transférer leurs pouvoirs de police au fil de l’eau (et pas uniquement 6 mois suivant l’élection du président d’EPCI).

* Le maire au nom de l'État pour :

– arrêté préfectoral en matière de danger sanitaire ponctuel (article L1311- 4 du CSP) ;

IV – Comment mettre en place les travaux d'office ?

A – Les mesures préalables :

a-1 Le constat de non-réalisation des mesures :

Au-delà du formalisme lié à chaque procédure, il est nécessaire de constater

la non-exécution par le propriétaire (ou la personne obligée à la réalisation) des mesures prescrites par un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne

ou leur insuffisance pour mettre fin aux désordres.

Cette constatation est effectuée par la commune ou l'EPCI et peut prendre la forme d'un procès-verbal ou d'un rapport avec photographies.

a-2 La mise en demeure du propriétaire :

L'exécution d'office est de droit dans toutes les procédures d'urgence et procédures ordinaires (sauf procédure prise au titre de l'article L.123-3 du CCH). L'arrêté vaut mise en demeure du propriétaire.

Pour les procédures de mise en sécurité des ERP, la mise en demeure est réalisée par l'autorité administrative compétente pour exécuter les travaux d'office donc, en l'occurrence, le Maire ou Président d'EPCI. Elle doit être justifiée par un constat (ou un procès-verbal) de non-exécution des mesures prescrites ou de leur insuffisance pour mettre fin aux désordres tels que constatés dans l'arrêté. Elle doit comporter un délai précis pour l'exécution de ces mesures qui ne peut être inférieur à 1 mois à compter de sa notification.

a-3 Information sur l'engagement des travaux d'office

Ce point n'est pas obligatoire notamment pour les situations d'urgence où l'action doit être immédiate².

²Cette action permet de clarifier la procédure avec le propriétaire qui ne pourra pas, lors d'un recours, argumenter qu'il n'a pas été informé.

L'opération peut débuter par une formalisation auprès du propriétaire de l'engagement des mesures d'office (relogement, hébergement, travaux). Cette formalisation s'effectue par courrier recommandé avec avis de réception adressé au propriétaire désigné dans l'arrêté. Un courrier peut être également adressé aux occupants de l'immeuble.

Cette formalisation peut entraîner une réaction du propriétaire qui indique « qu'il a engagé la démarche de travaux, que des devis sont en cours, qu'il va faire, qu'il lui faut du temps ». Quelle que soit cette réaction, la procédure doit être poursuivie en proposant une rencontre dans les immeubles concernés par l'arrêté (avec formalisation par présence d'huissier ou pas, à adapter).

a-4 Les autorisations préalables à l'exécution d'office :

L'autorisation préalable par décision de justice n'est plus requise sauf en cas de démolition complète de bâtiment (y compris pour les arrêtés d'urgence).

L'entrée dans les lieux est de droit pour exécuter un arrêté.

Les autorisations administratives qui s'imposent au propriétaire s'imposent à l'autorité administrative qui exécute d'office. Elles doivent donc être demandées par l'autorité administrative, maître d'ouvrage par substitution, pour le compte du propriétaire .

En tant que maître d'ouvrage de ces travaux, la commune ou l'EPCI est tenu de veiller au respect de l'ensemble des contraintes ou servitudes s'appliquant à l'immeuble, des avis de l'architecte des bâtiments de France ainsi que les règles d'urbanisme .

La réalisation des travaux peut nécessiter l'autorisation d'un tiers, voisin par exemple pour un droit de passage.

En cas de démolition, les démolitions effectuées en application d'un arrêté de mise en sécurité sont dispensées de permis de démolir sauf dans les espaces protégés (Code de l'Urbanisme : R.421-29).

a-5 Les diagnostics préalables

**** Le repérage amiante avant travaux***

L'arrêté du 16 juillet 2019 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis impose que le donneur d'ordre, le maître d'ouvrage ou le propriétaire doivent faire rechercher la présence d'amiante préalablement à toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante. Cette obligation concerne donc toutes les constructions antérieures à 1997, date à laquelle l'amiante a été interdite compte tenu de ses risques pour la santé.

Il est donc nécessaire de faire effectuer un repérage amiante avant travaux et de fournir celui-ci aux entreprises susceptibles de répondre aux consultations réalisées dans le cadre des travaux d'office. Le diagnostic immobilier annexé à l'acte de vente ou au bail n'est pas suffisant.

Cette mission devra être réalisée par un diagnostiqueur certifié qui identifie les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, effectue des prélèvements et fait réaliser des analyses en laboratoire.

Le diagnostic est communiqué aux intervenants lors des consultations ou avant toute intervention.

Toute intervention sur des éléments amiantés doit être réalisée par une entreprise spécialisée. La réglementation impose par ailleurs de faire réaliser, après le retrait un diagnostic visuel puis avant la restitution de l'immeuble, une analyse de l'air afin de détecter la présence éventuelle de fibres.

Coût de la mission : très variable car dépend du nombre de prélèvements

* Le diagnostic plomb

La présence de plomb et de produits chimiques dans les bâtiments doit faire l'objet d'une évaluation dans le cadre de travaux.

Contrairement au CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) réalisé avant une vente ou une location, les constructions antérieures à 1949 (date du permis de construire) ne sont pas les seules concernées par la réalisation d'un **repérage du plomb avant travaux** ou **avant démolition**. En effet, il est possible de trouver des traces de ce métal dans des constructions postérieures pour différentes raisons :

- l'écoulement des stocks de peinture ;
- l'utilisation de peintures anti-corrosives sur des supports métalliques jusqu'en 1993 ;
- la présence de canalisations en plomb interdites en 1995.

C'est pourquoi les repérages plomb sont préconisés avant l'ouverture de tout chantier sans date de construction. Les directives officielles suggèrent la réalisation d'un repérage du plomb avant travaux sur tous les bâtiments construits avant 1949 et même sur tous ceux construits avant 1974 si les travaux concernent des supports métalliques peints. Quant aux repérages avant démolition, ils s'avèrent indispensables pour tous les bâtiments antérieurs à 1994.

Il en va de la responsabilité du donneur d'ordre qui pourrait être mis en cause s'il n'a pas tout mis en œuvre pour assurer la sécurisation du chantier. Il s'agit de localiser précisément les produits et matériaux dangereux, notamment les peintures anciennes.

Si du plomb a été détecté sur des éléments de construction soumis à travaux, un diagnostic sur les poussières au sol sera réalisé en fin d'opération par un diagnostiqueur certifié « plomb CAT ».

coût de la mission : de l'ordre de 400 euros pour un logement

* Diagnostiques électriques :

Si l'arrêté prévoit une mise en sécurité de l'installation électrique, un diagnostic préalable réalisé par un bureau de contrôle permet d'identifier les points à traiter.

Le diagnostic est communiqué au maître d'œuvre et à l'entreprise. Il permet de cadrer les interventions de ces derniers.

Coût de la mission : de l'ordre de 600 euros pour un logement

B – Quels travaux ?

b-1 Travaux de salubrité et de mise en sécurité

Tous les travaux nécessaires pour assurer la salubrité et la mise en sécurité de l'immeuble tels que prévus dans l'arrêté et seulement ceux-ci : l'autorité administrative ne peut outrepasser les prescriptions qu'elle a elle-même édictées.

Pour intégrer des travaux non explicitement prévus par l'arrêté, il faut pouvoir justifier qu'ils répondent également aux prescriptions de l'arrêté et qu'ils contribuent à remédier aux désordres ou risques signalés. En effet, l'administration, à compter du jour où elle est maître d'ouvrage, en assume les responsabilités et doit mener les travaux dans le respect des règles de l'art ; si en cours de chantier, elle découvre des désordres non diagnostiqués au moment de l'arrêté, elle doit les traiter pour assurer la salubrité et la sécurité de l'ouvrage, sous peine de mettre en cause sa propre responsabilité de maître d'ouvrage. Ces travaux peuvent être inclus dans les dépenses récupérables sur le propriétaire (ou la copropriété) défaillant et ceci est explicitement prévu par les articles R 511-9 (mise en sécurité de l'immeuble) dont le libellé est le suivant :

« La créance sur les personnes tenues de réaliser les mesures prescrites et née de l'exécution d'office de celles-ci en application des articles L.511-16 et L.511-20 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'État agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, les frais d'expertise ».

Au cours du diagnostic préalable à l'exécution des travaux d'office ou en cours de travaux, d'autres éléments susceptibles de présenter un risque, non visés par l'arrêté et n'entrant pas dans les éléments sur lesquels portent les prescriptions, peuvent apparaître. Exemple : dans un immeuble déclaré insalubre du fait du chauffage, de l'électricité, des fenêtres et des installations sanitaires, le technicien s'aperçoit que les garde-corps ne sont pas aux normes. L'administration ne peut alors excéder les prescriptions de l'arrêté qui est le fondement de son intervention d'office. Si ces éléments nouveaux font apparaître un danger pour la sécurité ou la santé des occupants, ou encore des tiers, il y a lieu de prendre un nouvel arrêté. Par contre, si les éléments constatés ne présentent pas un caractère dangereux, il revient au maître d'ouvrage qui intervient sur l'immeuble, de les signaler au propriétaire (ou copropriété) par lettre recommandée avec AR en lui signalant les risques et la possibilité de mise en cause de sa responsabilité.

Il peut être nécessaire en fonction du contexte ou des prescriptions de l'arrêté, de faire vider les locaux, mobiliers, détritiques divers, déjections et de désinsectiser ou dératiser.

Vider les locaux :

Lorsque les locaux sont occupés par du mobilier, des effets personnels, il est préférable de faire préciser lors du constat d'huissier (prise en charge de l'immeuble) la nature des éléments à évacuer et le lieu de dépôt, déchetterie, garde-meuble. L'intervention d'une association d'insertion peut permettre le débarras des locaux à moindre coût. Il est aussi possible de laisser un délai au propriétaire ou aux occupants pour le faire.

Pour un occupant sous tutelle, il faut demander à l'organisme de tutelle de récupérer les biens de valeur dans un délai déterminé, puis remettre un document précisant que les effets restant doivent être mis en garde-meuble ou peuvent être évacués en déchetterie. L'organisme de tutelle se charge d'obtenir auprès du juge des tutelles l'ordonnance autorisant l'enlèvement des meubles et des effets personnels en fonction du mandat confié au tuteur.

Nettoyer les locaux :

Pour désinsectiser, dératiser, retirer des déjections, il convient de faire appel à une entreprise spécialisée dans ce type de prestation.

Prendre en charge les animaux :

Lorsque des animaux sont abandonnés dans les locaux, qu'ils font obstacle à la bonne réalisation des travaux ou qu'ils pénalisent la possibilité d'hébergement des occupants, il faut alors saisir les services vétérinaires ou une association pour la prise en charge des animaux.

Mettre l'immeuble en sécurité :

Si nécessaire, il faut faire fermer correctement les accès et les fenêtres accessibles pour éviter les intrusions.

Lorsque l'immeuble présente de graves désordres structurels, il convient de mettre en place des étaielements, de baliser les zones dangereuses.

Il peut s'avérer nécessaire de faire couper les alimentations (eau, électricité, gaz).

b-2 Intervention sur les réseaux

Les travaux imposés par les prescriptions d'un arrêté peuvent nécessiter une réorganisation, un déplacement ou une mise en place des comptages d'eau, d'électricité ou de gaz, une intervention sur des réseaux en façade, câbles électriques, téléphone, éclairage public ou un raccordement sur le réseau d'eaux usées.

Eau potable, assainissement :

Le contact est à prendre avec le concessionnaire du réseau. Les travaux sont réalisés en fonction de ses prescriptions.

Électricité :

Pour un raccordement : voir l'annexe 1

Pour une dépose de branchement : voir l'annexe 2

La mise en service du compteur est demandée par le syndic ou le propriétaire au fournisseur d'énergie de son choix : voir l'annexe 3

Rappel : Chaque logement doit disposer d'un compteur individuel qui enregistre ses propres consommations, d'un contrat établi en son nom propre et d'un CONSUEL (certificat de conformité). Chaque usager du réseau public d'électricité doit pouvoir choisir librement son fournisseur d'électricité.

Conformément à l'article L.224-10 du Code de la Consommation, toute rétrocession d'énergie électrique par un client utilisateur du réseau public de distribution d'électricité ou un client bénéficiaire des tarifs réglementés de vente d'électricité, à quelque titre que ce soit à un ou plusieurs tiers, est interdite sauf autorisation préalable respectivement, du gestionnaire du réseau de distribution ou de ce dernier et du fournisseur aux tarifs réglementés de vente, donnée par écrit, dont l'autorité concédante sera informée.

Concernant le changement de puissance, la démarche est identique à la mise en service. La demande se fait auprès du fournisseur d'électricité qui contacte ENEDIS pour programmer l'intervention pour le changement de puissance. Cependant, si le compteur est un compteur communiquant Linky, celle-ci peut être réalisée à distance.

Câbles en façade :

Les opérations de crampage / décrochage des câbles sur façades sont à mettre à la charge des entreprises chargées des travaux d'office. Les contacts ENEDIS, télécom... sont les correspondants de secteur.

Voir annexe 4 pour la protection des câbles électriques.

C – Recours à d'autres prestataires

c-1 Le maître d'œuvre

La maîtrise d'œuvre ou le maître d'œuvre (Moe) est la personne physique ou morale choisie par le maître d'ouvrage pour la conduite opérationnelle des travaux en matière de coûts, de délais et de choix techniques, le tout conformément à un contrat et un cahier des charges. Un maître d'œuvre ne peut pas effectuer de travaux.

Pour la partie relative au marché de travaux, la maîtrise d'œuvre désigne une personne physique ou morale qui, pour sa compétence, peut être chargée par le maître de l'ouvrage :

- de l'assister pour la consultation des entreprises et pour la conclusion du ou des marchés avec le ou les entrepreneurs ;
- de diriger l'exécution du ou des marchés de travaux ;
- d'assister le maître de l'ouvrage pour la réception des ouvrages et le règlement des comptes avec les entrepreneurs.

Il est le plus souvent utilisé en conjonction avec le terme maître d'ouvrage qui désigne le propriétaire de l'ouvrage ou commanditaire des travaux (État, collectivités, entreprises publiques, maître d'ouvrage privé) qui exécute la passation des marchés.

Les mesures d'urgence à réaliser dans le cadre des travaux d'office peuvent généralement être réalisées sans prendre l'attache d'un maître d'œuvre.

Les procédures plus complexes telles que les procédures ordinaires peuvent ordonner la réalisation d'une multitude de mesures qui nécessite l'appui de professionnels tels que des architectes, ingénieurs ou techniciens. Il est donc fortement conseillé de prendre l'attache d'un maître d'œuvre pour ce type de procédures, les frais afférents étant recouvrables.

La mission de maîtrise d'œuvre est complète. Elle comprend les missions normalisées suivantes :

- études de diagnostic (DIA) ;
- études avant-projet sommaire, avant-projet détaillé et projet (APS, APD, PRO) ;
- assistance à la passation des marchés (ACT) ;
- études d'exécution (EXE) ;
- direction de l'exécution des contrats de travaux (DET) ;
- assistance à la réception (AOR) ;
- ordonnancement, coordination et pilotage de chantier (OPC).

Coût de la mission : de 12 à 15 % du montant de l'opération

c-2 Le coordonnateur en matière sécurité et de protection de la santé des travailleurs (CSPS)

La coordination de la sécurité et de la protection de la santé relève du Code du Travail (articles R. 4532-1 à R. 4532-76). Elle s'applique à tout chantier clos et indépendant de bâtiment ou de génie civil où interviennent plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants y compris sous-traitants.

Il conviendra donc d'associer un coordonnateur SPS pour tout chantier sur lequel interviendront à minima deux entreprises en concomitance.

L'intervention d'une entreprise générale permet d'éviter la coordination.

Le maître d'œuvre peut l'assurer s'il dispose de l'agrément.

Coût de la mission : de l'ordre de 1 à 3 % du montant de l'opération.

c-3 Le contrôleur technique

Le **contrôle technique de la construction** vise à prévenir les aléas techniques susceptibles de se produire dans les projets de construction notamment et pouvant entraîner des sinistres. Le contrôle technique se fait principalement dans les domaines de la solidité de l'ouvrage et de la sécurité des personnes, particulièrement par la vérification du respect des règles de l'art.

La loi n°78-12 du 4 janvier 1978, dite « Loi Spinetta » et modifiée par l'ordonnance du 8 juin 2005, a instauré et donné un cadre juridique au métier de contrôleur technique dans la construction. Cette loi est complétée par la norme NF P 03-100.

Le contrôleur technique est le plus souvent mandaté par les maîtres d'ouvrage souhaitant s'assurer d'une assistance technique permettant de limiter les risques de sinistres ou à la demande des assureurs (notamment dans le cadre de l'assurance Dommage-ouvrage qui constitue une garantie décennale).

Le contrôle technique est donc fortement conseillé pour les chantiers complexes avec des interventions sur la structure. L'assureur dommage-ouvrage majorera sa prime s'il n'y a pas de contrôleur technique.

Le contrôleur technique étudie et vérifie les travaux des entreprises sur les aspects solidité et sécurité. Il y a lieu de confier à minima les missions suivantes :

- mission L : solidité des ouvrages
- mission S : conditions de sécurité des occupants
- mission LE : solidité des ouvrages existants
- mission Av : vérification des ouvrages avoisinants

Coût de la mission : de l'ordre de 1,5 à 3 % du montant de l'opération

c-4 L'assurance Dommage-Ouvrage

L'assurance dommage-ouvrage est obligatoire en travaux d'office dès lors qu'elle le serait pour le propriétaire défaillant.

Elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.

La présence d'un maître d'œuvre, d'un bureau d'études spécialisé si les prescriptions imposent des interventions sur la structure, d'un bureau de contrôle, influent favorablement sur l'évaluation du risque.

La consultation de l'assureur doit présenter le cadre de l'intervention sur la base des prescriptions de l'arrêté, les intervenants retenus et donner une estimation de l'opération.

L'assureur retenu est destinataire des attestations d'assurance de tous les intervenants sur le chantier, des ordres de service de début des travaux, des PV de réception et des rapports du contrôleur technique.

Montant de la prime : en fonction de l'importance des travaux et du risque

D – Obligations du maître d'ouvrage vis-à-vis du Code de la Commande Publique

L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics. Il existe cependant des dérogations en matière de publicité et mise en concurrence en cas d'urgence (articles R. 2122-1 à R. 2122-11 du Code de la Commande Publique).

Seuils de procédure formalisée applicables du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 pour les collectivités territoriales (montant HT)

Type de marché	Seuils de procédure formalisée
Fournitures et services	À partir de 214 000 €
Travaux	À partir de 5 350 000 €

En dessous de ces seuils, les marchés peuvent être passés en procédure adaptée (cf articles R. 2124-1 et R. 2323-4 du Code de la Commande Publique).

seuils de publicité (montant HT)

Type de marché	Publicité non obligatoire	Publicité libre ou adaptée	Publicité obligatoire au BOAMP ou dans un JAL	Publicité obligatoire au BOAMP et au JOUE
Fournitures et services	En dessous de 40 000 €	De 40 000 à 89 999,99 €	De 90 000 à 213 999,99 €	À partir de 214 000 €
Travaux	En dessous de	De 40 000 à	De 90 000 € à	À partir de 5 350 000 €

	40 000 €	89 999,99 €	5 349 999,99 €	
--	----------	-------------	----------------	--

À savoir : tout marché ayant une valeur d'au moins 40 000 €HT et pour lequel un avis de publicité a été publié (JOUE, BOAMP, JAL, publicité adaptée) doit être passé par voie électronique sur la plateforme de l'acheteur.

L'évaluation des besoins est différente selon la nature du marché :

- pour un marché de travaux, le montant du marché peut prendre en compte la valeur globale des travaux se rapportant à une opération (qui peut comporter un ou plusieurs ouvrages) ainsi que la valeur des fournitures et services nécessaires à leur réalisation et mis à disposition des entrepreneurs par l'acheteur ;
- pour les fournitures et services, c'est la valeur totale des fournitures et des services considérés comme homogènes qui est prise en compte,
 - soit parce qu'ils ont une caractéristique propre
 - soit parce qu'ils constituent une unité fonctionnelle, c'est-à-dire qu'ils servent à la même chose (ensemble des prestations nécessaires à un même projet).

E – Hébergement/relogement des locataires

En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'occuper les lieux édictée dans un arrêté, le logeur est tenu par une obligation d'hébergement temporaire ou de relogement pour son locataire évincé de façon provisoire ou définitive. Il dispose pour cela d'un délai qui est précisé dans l'arrêté. À l'issue de ce délai, l'interdiction d'habiter le logement prend effet. Le propriétaire doit par ailleurs informer l'autorité à l'origine de l'arrêté de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite à l'occupant.

En cas de défaillance, l'obligation incombe au Maire ou au Président d'EPCI (si transfert des polices spéciales LHI).

Pour plus de renseignements sur la mise en place de ces procédures, il est possible de consulter les fiches rédigées par le PDLHI sur cette thématique.

F – Réalisation des travaux

f-1 Prise en charge des locaux

Ce point n'est pas obligatoire. La présence d'un huissier et d'un OPJ renforce la sécurité juridique de l'intervention.

La prise en charge des locaux s'effectue lors du constat d'huissier. L'immeuble est pris en charge le jour du constat sur la base de l'arrêté, même si le propriétaire s'y oppose formellement. L'intervention s'effectue en présence d'un OPJ et d'un serrurier.

Si l'immeuble est occupé par un locataire, l'accès s'effectue sur son autorisation pour les locaux qu'il occupe au titre de son bail. Si le locataire s'y oppose, la prise en charge des locaux s'effectue sur la base de l'arrêté.

Lorsque l'immeuble est pris en charge, les serrures des locaux, vides d'occupation, sont changées pour éviter un accès ultérieur du propriétaire ou des anciens occupants. Les clés sont conservées par l'administration. Si les locaux sont occupés, il faut organiser l'intervention des entreprises. Il est possible de prévoir un éloignement à la journée des occupants pour faciliter les travaux. À ce stade l'autorité administrative a clarifié les conditions d'accès aux locaux.

Si le dialogue ne permet pas d'assainir la situation et que le propriétaire fait obstruction, intimide, est violent, il ne faut pas hésiter à déposer plainte et saisir le procureur.

Pour pénétrer dans l'immeuble, sur la base de l'arrêté l'autorité administrative peut se faire accompagner d'un OPJ (police municipale, maire ou de l'un de ses adjoints) et d'un huissier pour établir un constat d'état des lieux. L'autorité administrative par substitution devient responsable de la garde de l'immeuble.

f-2 Réalisation des travaux :

Lorsque les prestations concernent des parties communes et des parties privatives, le maître d'œuvre présente son DPGF (décomposition du prix global et forfaitaire) en distinguant ce qui relève des parties communes et des parties privatives et si le cas se présente, par propriétaire.

Cette segmentation permet en fin d'opération d'affecter facilement les dépenses à chaque propriétaire. Avant l'ouverture du chantier, s'il existe de la mitoyenneté non concernée par l'opération, un référé préventif ou un constat d'huissier est fortement conseillé pour se garantir de recours éventuels des propriétaires mitoyens, ou de celui de l'immeuble s'il n'est pas entièrement concerné par les prescriptions.

Lors de l'exécution des travaux l'autorité administrative qui réalise d'office doit être présente pour exercer son rôle de maître d'ouvrage et pour « gérer » les occupants et le propriétaire.

Pour les arrêtés pris dans le cadre de procédures de mise en sécurité (édifices menaçant ruine, équipements communs, en matière de sécurité des ERP) cette visite sera effectuée par l'autorité administrative en charge des travaux d'office, en lien avec la présence potentielle d'un maître d'œuvre.

Les travaux doivent permettre la main levée de l'arrêté pour les procédures ordinaires et urgentes si ces dernières ont permis de mettre fin durablement au danger.

Si l'autorité administrative constate un blocage du propriétaire ou des occupants lors de la réalisation des travaux, il ne faut pas hésiter à porter plainte et saisir le procureur.

f-3 Réception

La réception est préparée par le maître d'œuvre (si présence) ou par le maître de l'ouvrage, le PV est signé par l'autorité administrative qui exécute d'office.

Les travaux doivent permettre la main levée de l'arrêté. Le suivi comptable de l'opération, par propriétaire si le cas se présente, permet de faciliter la répartition des dépenses, la production des titres de recouvrement et les justifications ultérieures que l'autorité administrative pourrait être amenée à produire.

f-4 Restitution de l'immeuble

La restitution de l'immeuble au propriétaire peut s'effectuer en présence d'un huissier qui dresse un constat des travaux réalisés. Lors de la restitution l'autorité administrative remet au propriétaire :

- les nouvelles clés de l'immeuble ;
- le dossier des ouvrages exécutés (réalisé par les entreprises et vérifié par le maître d'œuvre) ;
- les autorisations administratives ;
- les diagnostics réalisés après travaux (plomb, DTA amiante, l'original du Consuel) ;
- le rapport final du contrôle technique ;
- le contrat de dommage-ouvrage ;
- la copie des factures.

La remise des documents fait l'objet d'un PV signé par le propriétaire. Le jour de la remise, le propriétaire retrouve la garde de l'immeuble en pleine responsabilité.

Si le propriétaire n'est pas présent, le constat d'huissier le précise.

Le propriétaire est informé (notification d'huissier ou RAR) que les clés et les documents qui devaient lui être remis sont tenus à sa disposition à la mairie ou à l'étude de l'huissier.

Le constat d'huissier permet de noter l'état de l'immeuble le jour de la remise et d'éviter des réclamations ultérieures infondées.

V – Quelles sont les aides possibles ?

A-Travaux :

L'ANAH subventionne à 50 % du montant HT sans plafond les communes ou à leurs groupements qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défaillants pour les mesures qu'ils exécutent en leur lieu et place sur l'immeuble en application des articles L. 123-3 et des 1°, 2° et 4° de l'article L. 511-2 du CCH, si l'arrêté de

mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne prescrit pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, à l'exclusion de celles prises en application de l'article L. 511-19 (procédure d'urgence) du présent code, dans les conditions fixées par le règlement général de l'agence.

Cette subvention reste acquise même après recouvrement effectif des sommes auprès du propriétaire .

B – Relogement/hébergement :

Un Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU) a été créé pour une durée de cinq ans en 2006. Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge, soit l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Ce fonds a été reconduit successivement par les lois de finances pour 2016 et 2021. Son activité est prolongée jusqu'au 31 décembre 2025.

La liste des bénéficiaires est restreinte aux communes, aux Établissements Publics Locaux (EPL) compétents et aux Groupements d'Intérêt Public (GIP) compétents (les CCAS et les EPCI sont donc éligibles au bénéfice d'une subvention FARU). Ce fonds est destiné à leur apporter une aide financière pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité pour une période maximale de six mois.

Ce fonds permet également d'accorder, dans les mêmes conditions, des aides financières pour mettre les locaux hors d'état d'être utilisables.

Comme précédemment les propriétaires de ces logements ou immeubles restent tenus au remboursement à la collectivité du coût des travaux réalisés par substitution.

Les nouvelles modalités d'utilisation du FARU sont précisées par le décret n°2020-1099 du 29 août 2020 relatif à l'attribution des subventions relevant du FARU. Les dossiers de demandes de subvention sont à déposer auprès du représentant de l'État dans le département. Le taux de subvention applicable est fonction de la nature des interventions : voir annexe n°5

La subvention devra toutefois être restituée par la commune/l'EPCI lorsque le recouvrement des sommes auprès du propriétaire sera effectif.

Le FARU ne peut être sollicité dans le cas de procédures de police spéciale entamées à l'encontre de propriétaire-occupant.

VI - Recouvrement des sommes engagées

A – Enjeux :

La réalisation des travaux d'office prend tout son sens si et seulement si le recouvrement des dépenses engagées par la puissance publique est assuré. Le recouvrement est l'aboutissement de la procédure de la lutte contre l'habitat indigne pour récupérer les frais avancés par la puissance publique. C'est aussi un levier de modification du comportement des propriétaires, notamment les plus indécis.

La collectivité qui s'est substituée au propriétaire défaillant émet un titre de perception des sommes dépensées à l'encontre de ce propriétaire.

B – Une obligation de l'autorité administrative compétente :

L'exécution d'office aux frais avancés de l'intéressé entraîne une obligation de recouvrement pour l'autorité administrative. Le recouvrement des dépenses constatées et issues des mesures d'office sont à engager sans prise en compte de la situation (bailleur, propriétaire occupant...) du débiteur. L'autorité administrative qui exécute les mesures d'office n'a pas légitimité d'exonérer à priori.

Selon le Code Pénal, la responsabilité d'un maire peut être engagée à divers titres : d'une part pour des infractions dites « volontaires », notamment la prise illégale d'intérêts, le délit de favoritisme ou encore celui de concussion (article 432-10) si une autorité publique accorde, sans texte, une exonération ou perçoit, sans texte une créance, et d'autre part pour des infractions « non intentionnelles ». Ne pas recouvrer peut-être assimilé dans ce cas à détournement de fonds.

C – La publicité des actes :

En amont de l'exécution d'office puis du recouvrement effectif de la créance, il est essentiel de sécuriser les actes et d'établir un droit de créance. De façon générale, les arrêtés de police doivent impérativement être publiés au service de publicité foncière ainsi que pour les hôtels meublés au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce.

L'ensemble du dispositif de recouvrement est de ce fait assis sur la publicité des actes de police. Cette publication des arrêtés permet d'informer les futurs acquéreurs de l'existence d'une mesure de police sur le bien. L'inscription des créances dues par les propriétaires lors de la réalisation des travaux, d'hébergement ou de relogement d'office, constitue un préalable nécessaire à la garantie d'un recouvrement public. L'autorité administrative a toujours intérêt à procéder à une 1ère inscription du Privilège Spécial Immobilier à titre de provision. Cette garantie de la créance est une sûreté supplémentaire en cas de mis en jeu de la solidarité entre propriétaires ou exploitants successifs.

D – Les acteurs du processus de recouvrement :

Les titres de recettes locales sont des créances émises et liquidées par l'exécutif local (Maire ou Président d'EPCI) ou son délégataire et recouvrées par le comptable public. Lorsqu'elles sont recouvrées, elles sont affectées au budget communal ou intercommunal. Il convient là aussi de distinguer les fonctions de prises en charge et de recouvrement.

Le cadre juridique du recouvrement des produits locaux définit une répartition des différentes étapes de la gestion de ces produits entre l'ordonnateur et le comptable public.

L'ordonnateur, c'est celui qui constate, émet et rend exécutoire les ordres de recouvrer, appelées titre de recettes. L'autorité compétente concernant les polices spéciales des édifices menaçant ruine, de la sécurité des équipements communs dans les immeubles collectifs d'habitation, de la sécurité des établissements recevant du public, et d'accumulation des déchets est le Maire ou le Président de l'EPCI.

Le recouvrement des produits locaux (montant des frais avancés sur le budget communal ou intercommunal) est fait en matière d'impôts directs par le comptable public, appartenant au réseau de la DGFIP, au profit de la commune ou de l'intercommunalité. Le comptable public compétent est le trésorier de la collectivité. Il met en recouvrement le titre exécutoire des créances, c'est-à-dire la modalité de recouvrement prévue pour des contributions directes adaptées aux seules créances locales. Ainsi, le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider seul de son abandon. Dans ce dernier cas, il doit être autorisé par délibération du conseil municipal ou communautaire.

La gestion automatisée des titres de recette se fait dans le système d'information Hélios du comptable public.

E – Les dépenses recouvrables :

Elles comprennent :

*En travaux d'office

- le coût des travaux y compris ceux destinés à assurer la sécurité ou la salubrité des bâtiments mitoyens, de l'ensemble des diagnostics, de la maîtrise d'œuvre, de l'ingénierie et des assurances nécessaires pour assurer le respect de l'arrêté sur lequel est fondée l'exécution d'office. Les travaux effectués ne doivent pas aller au-delà de ceux prescrits, sauf travaux non prévus à l'origine mais apparus en cours de chantiers nécessaires pour remédier aux désordres visés par l'arrêté ou aux nouveaux désordres découverts fortuitement à l'occasion de ce chantier et qu'il convient de traiter pour assurer la salubrité et la sécurité de l'ouvrage ;
- les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et/ou l'usage comme local d'habitation au logement, voire à tout ou partie de l'immeuble et au fur et à mesure de son évacuation le cas échéant ;
- du Coordonnateur Sécurité Prévention Santé (CSPS), obligatoire si plusieurs entreprises sur un même chantier ;
- l'expertise judiciaire prévue pour le cas de péril imminent et la sécurité des équipements communs à caractère grave qui donnent lieu à exécution de travaux d'office

Les aides de l'ANAH restent acquises après recouvrement auprès du propriétaire.

*En relogement d'office :

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à la commune qui assure le relogement une indemnité égale à un an de loyer principal du nouveau logement. Cette indemnité est prévue au regard des actions réellement menées pour reloger en substitution un ménage du fait de la défaillance du bailleur.

Lorsque la commune a dû procéder au relogement d'office, elle dispose d'une créance publique à l'égard du logeur. Les frais exposés par la commune sont alors recouvrés « comme en matières de contributions directes » et bénéficient des modes dérogatoires de droit commun du recouvrement.

Lorsqu'un bailleur social, un bailleur privé ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement des occupants, il recouvre sa créance (un an de loyer) à l'égard des logeurs en se conformant aux modalités suivantes :

-créances publiques si l'organisme HLM est un office public, régie par les règles de la comptabilité publique (cf. III de l'article L.521-3-2 du CCH.)

-demande de paiement directe pour les SEM, office HLM sous comptabilité privée, organisme à but non lucratif, etc...

*En hébergement d'office :

– loyer du local d'hébergement et les charges liées à l'occupation (frais dus jusqu'à l'expiration de la convention précaire d'occupation qui prend fin au plus tard au premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main-levée de la mesure de police).

Les subventions FARU sont à rembourser auprès du représentant de l'État dans le département, après recouvrement effectif des sommes auprès du propriétaire défaillant.

Conformément à l'article L.543-2 du CCH, afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'État, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application de l'article L. 1311-4 du Code de la Santé Publique, de l'article L. 123-3 et du chapitre 1er du titre 1er du livre V du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

Dans le cas de mesures exécutées d'office par le Maire au nom de l'État, les sommes non recouvrées auprès des propriétaires sont mises à la charge de l'État.

F – Débiteur de la créance :

Le titre de perception de la créance est établi au nom du propriétaire ou du copropriétaire ou de l'exploitant, et titulaire de droit réel, tel qu'il figure au fichier immobilier (et quelle que soit la forme juridique du propriétaire, SCI, SARL...) et qui est normalement celui à qui a été faite la mise en demeure (sous réserve de la solidarité qui joue entre tous les propriétaires successifs).

Lorsque le bâtiment a été acquis postérieurement à la publication de l'arrêté au fichier immobilier, il convient d'émettre le titre de perception au nom du ou des nouveaux propriétaires. À défaut, un titre d'annulation est à prévoir pour le premier titre émis au nom du mauvais débiteur.

Cas du Diogène :

Dans le cas de danger sanitaire ponctuel (CSP : L.1311-4/accumulation de déchets dans le logement, dégradations relevant de la responsabilité du locataire), le recouvrement (travaux) s'opère sur l'occupant à l'origine des dégradations.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, le titre de recouvrement est émis au nom du ou des exploitants du même fonds dans les mêmes locaux, à compter de la publication au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

Dans le cadre d'une succession, le titre peut être émis à l'encontre d'une personne décédée. Si les bénéficiaires ne sont pas connus, le comptable conduira des recherches en se substituant au notaire pour mettre en œuvre la solidarité.

Dans le cas de propriétaires indivisaires identifiés par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants. Dans l'hypothèse où certains indivisaires n'ont pu être identifiés, la solidarité entre les indivisaires court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier.

VII – Faut-il mettre en place les travaux d'office si l'immeuble est devenu vacant ?

S'agissant des immeubles vacants, le défaut d'occupation ne s'oppose pas à l'édition d'un arrêté de mise en sécurité notamment pour les immeubles menaçant ruines ou insalubres, dès lors qu'un risque pour la santé ou la sécurité de tiers (notamment de voisins) est avérée.

Dans ce cas, l'arrêté doit être exécuté y compris par travaux d'office pour mettre fin à ce désordre, ainsi que pour empêcher une occupation ultérieure. Lorsque l'immeuble devient vacant postérieurement à l'arrêté, la décision d'intervenir d'office en cas de défaillance du propriétaire doit être appréciée selon les circonstances précises de l'espèce, en tenant compte du risque actuel que présente l'état de l'immeuble et donc, de l'utilité de l'intervention.

Article L.511-11 du CCH :

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté de mise en sécurité, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité de tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de la faire dans le délai fixé par l'arrêté.

L'autorité compétente peut toutefois prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location sous peine des sanctions prévues à l'article L.511-22 du CCH.

La vacance n'éteint pas les obligations du propriétaire et les servitudes qui découlent de l'arrêté continuent à produire tous leurs effets de droit (interdiction de relouer ou d'habiter, transmission de la servitude aux acquéreurs ...) dès lors que l'arrêté n'est pas levé. En outre, le propriétaire est civilement responsable des dommages susceptibles d'être causés par son immeuble du fait d'un défaut d'entretien, en cas d'occupation illicite, à l'égard des immeubles voisins, ou encore à l'égard d'usagers de la voie publique.

En droit, même sur des logements devenus vacants après l'arrêté d'insalubrité remédiable, la règle est donc l'exécution d'office des travaux prescrits. Il s'agit de mettre fin aux dangers pour la santé encourus par les occupants, actuels, mais aussi futurs ou par les voisins. C'est donc à ce titre que l'utilité de l'exécution d'office doit être analysée en tenant compte de l'évolution des circonstances de fait depuis l'édiction de l'arrêté. L'état de l'immeuble ou du logement peut constituer un danger pour la santé des voisins, ceux qui habitent le même immeuble (collectif, en copropriété ou non) ou ceux qui habitent l'immeuble voisin et ceci justifie l'exécution d'office des travaux prescrits.

Si un immeuble d'habitation est frappé d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité et que le propriétaire-bailleur a assuré le relogement définitif des occupants (au lieu de leur hébergement) tout en fermant les accès de l'immeuble ou que les occupants ont été effectivement relogés et que le propriétaire s'engage à ne pas relouer, l'intervention d'office peut être discutée. Dans une telle hypothèse, il convient cependant de s'assurer que le propriétaire s'engage par écrit à ne pas relouer ni à mettre à disposition aux fins d'habitation. Mais il est indispensable que la publicité foncière soit faite pour l'information des futurs acquéreurs.

Cependant, sauf si le propriétaire a effectivement assuré le relogement définitif des occupants et a un projet sur cet immeuble (mutation, onéreuse ou gratuite, autre usage), il faut prendre garde au fait que le propriétaire, pour éviter d'exécuter ses obligations, risquer l'exécution d'office, use de tous moyens pour faire libérer les lieux et arguer de leur vacance pour s'opposer aux travaux.

Annexe 1 – Raccordement électrique

Raccordement individuel (Puissance de raccordement inférieure ou égale à 36 kVA)

1 Faire sa demande de raccordement en ligne : www.raccordement-entreprise-enedis.fr ou contacter le service client par téléphone ou mail en cas de difficultés.



- La demande doit comporter :
- > la date souhaitée de mise en service,
 - > l'adresse du chantier,
 - > l'adresse d'envoi du devis,
 - > le numéro de parcelle,
 - > la puissance souhaitée,
 - > le plan de masse,
 - > le plan de situation,
 - > copie de l'AU si opération soumise.

2 En cas d'extension de réseau comme défini à l'AU¹, Enedis envoie un devis à la commune et au client pour la partie branchement.

3 Réalisation des travaux à réception de l'accord du client et de la collectivité si extension du réseau et règlement du solde de la facture.

Précisions : le délai est fonction de la complexité de la solution technique :
> délai moyen de réalisation 6 semaines à compter de l'accord de devis
> si travaux de réseau, délai de 28 semaines maximum

4 Le client contacte son fournisseur pour demander la mise en service. Un rendez-vous est fixé avec un Technicien Enedis pour la mise en service et remise du consuel².

Précision : Délai de mise en service : 10 jours max.



Délai moyen de réalisation :
6 semaines à compter de l'accord de devis, si aucun travaux réseau nécessaire
Si travaux de réseau : 28 semaines maximum

En parallèle le client doit souscrire un abonnement auprès d'un fournisseur d'électricité et demander la mise en service



1 - AU : Autorisation d'Urbanisme

2 - CONSUEL : Certificat de conformité électrique. Plus d'infos : 0821 203 202 ou www.consuel.com

Pour formuler votre demande

npdc-are@enedis.fr

Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 1

16

www.raccordement-entreprise-enedis.fr

Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 1

Pour suivre votre demande

Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 1

Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 1

Annexe 2 : Débranchement du compteur électrique

Dépose de branchement



Vous souhaitez connaître les informations générales, rendez-vous sur : <https://www.enedis.fr/entreprises-demander-le-raccordement/>

1

Contactez le fournisseur pour résilier un contrat

Précision : Vérifier que la résiliation a bien été faite via votre fournisseur.

2

Réalisez votre demande en ligne : <https://connect-racco.enedis.fr/prac-internet/login/> en précisant le numéro de Point de Livraison (PDL) du bâtiment à dé-raccorder (numéro à 14 chiffres présent sur la facture d'électricité) et en fournissant un plan de cadastre ainsi qu'une photo du raccordement extérieur.

3

Une étude sera faite et un devis vous sera envoyé sous 10 jours

4

Après la réception du devis accepté par le client, Enedis programmera une intervention sous 15 jours



Pour formuler votre demande



<https://connect-racco.enedis.fr/prac-internet/login/>



Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 1



Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 1

Pour suivre votre demande



Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 1



Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 1

Annexe 3 : Mise en service du compteur électrique

Mise en service



Délai : 10 jours ouvrés après réception de la demande par le fournisseur

1

Les demandes de mise en service sont à faire auprès de votre fournisseur d'électricité.

Il appartient aux futurs résidents de choisir un fournisseur et de souscrire un contrat auprès de ce dernier.

Précision : Si aucun contrat n'est souscrit par un résident dans un délai de 8 semaines, Enedis procédera à une coupure d'alimentation électrique.

2

Votre fournisseur contacte Enedis pour programmer la mise en service

Précision : La mise en service ne pourra s'effectuer qu'une fois le devis de raccordement soldé et le contrat ouvert auprès de votre fournisseur d'électricité

3

Le jour de la mise en service au plus tard,

> la remise d'un CONSUEL¹ est obligatoire, sans rature et avec l'adresse exacte du logement

> une personne doit être présente pour l'accès.

Précision : L'attestation du Consuel n'est pas une autorisation pour l'obtention d'une mise en service.



Précision

Pour les mises en service groupées, Enedis propose une convention afin de faciliter les demander et d'adapter la programmation en fonction de la date de livraison du projet.

1 - CONSUEL : Certificat de conformité électrique. Plus d'infos : 0821 203 202 ou www.consuel.com

Pour formuler votre demande



Votre fournisseur

20

Pour suivre votre demande



Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 2



Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 2

Annexe 4 : Protection des câbles électriques

Demande de protection de réseaux

- 1** Appeler son fournisseur (n° de téléphone sur facture) ou l'accueil distributeur Enedis :
Pour les collectivités : 09 70 83 29 70 (tapez 2)
Pour les particuliers : 09 70 83 19 70 (tapez 2)
- 2** Enedis envoie un dossier à remplir par le client.
- 3** Le client retourne le dossier complété à Enedis.
Par mail : npdc-arex-protections@enedis.fr
Enedis définit le caractère gratuit ou payant de l'intervention mais aussi la nature des travaux à réaliser en fonction de la demande.
- 4** Enedis pose la protection de réseaux et remet le certificat pour tiers au client qui peut alors entreprendre ses travaux.
- 5** Le client retourne l'avis de fin de travaux sur l'adresse : npdc-arex-protections@enedis.fr afin qu'Enedis puisse venir retirer les protections.

i Le certificat pour tiers atteste que l'ouvrage a été mis en sécurité par pose de protections isolantes sur le réseau.



Demande pour protéger le réseau en vue de travaux à proximité des lignes électriques. On ne protège que le réseau Basse Tension. Pour intervenir auprès d'une ligne Haute Tension, il est nécessaire de mettre le réseau Hors Tension
Délai : 6 à 8 semaines



Pour formuler votre demande



Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 2



Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 2

npdc-arex-protections@enedis.fr

Pour suivre votre demande



Collectivités : 09 70 83 29 70
Tapez 2



Particuliers : 09 70 83 19 70
Tapez 2



Annexe N° 5 Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence (FARU)

A-Taux de subvention selon la nature les opérations éligibles

Relogement temporaire ou hébergement d'urgence assuré par le maire/président d'EPCI

Atteintes à la sécurité	Taux de subvention
Mise en sécurité des immeubles (édifices menaçant ruines, équipements communs, entreposage de matières inflammables/explosives – procédures ordinaires et procédures de dangers imminents pris au titre des articles L.511-11 et L.511-19 du CCH) – relogement ou hébergement assuré par Maire/président d'EPCI suite défaillance du propriétaire	75 % du relogement pendant 6 mois
Sécurité des hôtels meublés (CCH : L-123-3 et L.123-4 du CCH) – relogement ou hébergement assuré par Maire/président d'EPCI suite défaillance propriétaire/exploitant	75 % du relogement pendant 6 mois
Mesure de police générale (article L.2212-2 du CGCT) interdisant l'occupation des locaux dangereux et à titre exceptionnel, dans le cadre d'un arrêté ministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	100 % du relogement pendant six mois

Lorsqu'une opération d'hébergement ou de relogement est effectuée sur le fondement d'une mesure de police générale, puis dans un second temps, dans le cadre d'un arrêté de police spéciale, le taux de subvention applicable est de 100 % sur la première période et de 75 % sur la seconde période. La durée totale des deux périodes ne peut excéder six mois.

Travaux d'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants

Locaux frappés d'une interdiction d'accès	Taux de subvention
Exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures ; mise en place de dispositif de fermetures) en police spéciale ou police générale	75 % du coût des travaux

B – Les pièces justificatives à fournir lors de la demande de subvention

Les dossiers doivent obligatoirement comprendre les pièces suivantes :

– une lettre de la commune, de l'EPL ou du GIP qui demande une subvention au titre du FARU et précise le montant de la subvention sollicitée toutes taxes comprises

– un descriptif sommaire de l'opération (relogement, travaux) nécessitant le recours au FARU : adresse, nom du ou des propriétaires de l'immeuble concerné, la chronologie et le support juridique de la procédure mis en œuvre, les conditions de relogement (lieu, coût, période de relogement, nombre de personnes) ou la nature des travaux d'interdiction d'accès à des locaux dangereux

- la fiche récapitulative de demande de subvention au titre du FARU
- l'arrêté d'évacuation déterminant la procédure de mise en œuvre compte tenu de l'état de l'immeuble (pouvoir de police générale du maire, mise en sécurité, insalubrité, sécurité d'hôtels meublés) ou en cas d'absence d'arrêté, une attestation de l'autorité qui a assuré l'opération
- les justificatifs relatifs aux dépenses prévisionnelles ou réelles (bail, quittances de loyer, factures d'hôtel, factures ou devis pour la réalisation de travaux d'interdiction d'accès)
- l'attestation d'assurance du sinistré relogé dans le cadre d'une catastrophe naturelle (le FARU pourra éventuellement intervenir après une prise en charge par les assurances ou les mutuelles des frais de relogement des sinistrés)
- le cas échéant, l'attestation de l'allocation logement perçue par le sinistré dans son lieu de relogement (dans ce cas particulier, les sommes allouées par la CAF au titre d'allocation logement devront en effet être déduites des sommes pouvant être allouées au titre du FARU.