

# Action du Pôle Départemental de lutte contre l'Habitat Indigne du Morbihan (PDLHI 56) en matière de Travaux d'Office (TO)



➤ Rappel: Qu'appelle t'on habitat indigne?

LE MAL LOGEMENT

L'HABITAT INDIGNE

Logement  
décent

Logement  
indécent

Infraction au  
RSD (règlement  
Sanitaire  
départemental)

Logement  
insalubre

Logement  
en péril

Manque de confort  
Ex : absence de VMC, humidité...  
Décret n° 2002-120  
30 janvier 2002

Ex: évacuation défectueuse eaux usées, mauvais entretien parties communes..

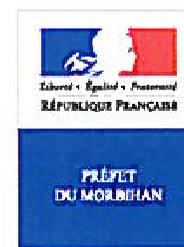
Atteinte à la santé  
Ex : pb électrique, cumul de situations dangereuses  
Code de la santé publique

Atteinte à la sécurité  
Ex : charpente qui s'effondre,...  
Code construction et de l'habitation

Précarité  
énergétique



Maire



PRÉFET  
DU MORBIHAN

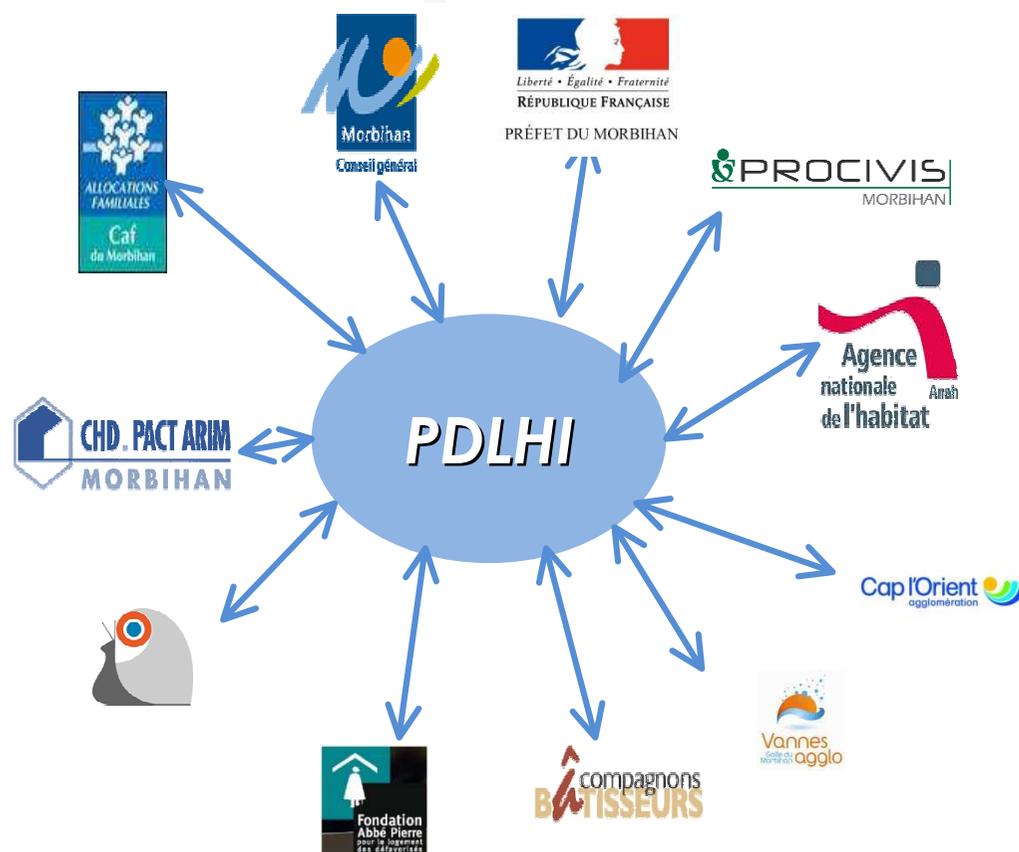


Maire



# Rôle du PDLHI en matière de TO

## ... Un réseau partenarial important



« Dans la lutte contre l'habitat indigne, aucun acteur ne peut agir seul de façon efficace »

Le PDLHI c'est avant tout une équipe de **personnes ressources**

Se réunit tous les mois

Pour résoudre les questions techniques, financières, sociales et juridiques



## Pourquoi des TO ? ...

- Ne pas laisser des occupants, des habitants exposés
- Conduire l'action publique à son terme même en cas de carence des propriétaires
- Ne pas laisser croire à des propriétaires indéclicats en leur impunité en cas d'inaction
- Rechercher un effet d'exemplarité

Et ne pas agir, c'est engager sa propre responsabilité.



## Les TO et la politique de l'habitat ...

- Réhabiliter des immeubles insalubres ou dangereux :
  - . **occupés**, c'est permettre le maintien des occupants sur place
  - . **vacants**, c'est mettre une offre sur le marché tout en évitant une occupation indésirable
  - . pour le **DALO**, c'est ne pas reporter sur l'Etat une obligation relevant de propriétaires indéclicats.



## Les TO dans quels cas: Les locaux relevant de la police du préfet

**Arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable : mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins et à empêcher l'accès et l'usage des locaux sous interdiction d'habiter**



Pouvoir de  
police du préfet  
C.S.P

**arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable**

**arrêté préfectoral en matière de danger sanitaire ponctuel**



## Les TO dans quels cas: Les locaux relevant de la police du préfet

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



**Arrêté préfectoral en matière de locaux dangereux du fait de leur usage**



## Les TO dans quels cas: Les locaux relevant de la police du maire

Les immeubles menaçant ruine:  
arrêté de péril imminent  
arrêté de péril non imminent

Code de la Construction et  
de l'Habitation (CCH)  
article L511-1 à 6



Arrêté du maire en matière de déchets :  
les problèmes occasionnés par le  
comportement des occupants

Comportement de Diogène

Code de l'environnement  
(accompagnement médical)



## Les TO dans quels cas: Les locaux relevant de la police du maire



**Arrêté du maire en matière de sécurité des ERP**

sécurité dans les ERP (CCH) article L123-3

**Arrêté du maire à caractère imminent en matière d'équipements communs**

**Arrêté du maire à caractère non imminent en matière d'équipements communs**



## Les TO: procédure...

- De façon générale, l'exécution d'office doit se fonder sur un arrêté pris dans l'une des procédures susvisées et rendu exécutoire - notifié et transmis en préfecture s'il y a lieu -
- Selon les cas elle doit également être précédée d'une mise en demeure de l'autorité compétente (maire ou préfet) ou non
- La mise en demeure doit être justifiée par un constat ou un PV de non exécution des mesures prescrites ou de leur insuffisance pour mettre fin aux désordres. Elle doit être précédée d'un délai précisé qui ne peut être inférieur à 1 mois à compter de sa notification
- Exécution d'office sans mise en demeure dans les cas de procédures d'urgence



## Les TO et le code des marchés publics...

L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics

Toutefois le CMP prend en compte de manière dérogatoire les conditions de passation des marchés nécessaires pour faire face à une situation d'urgence (art 35-II)

\* chantier de travaux d'office en cours sur un immeuble lorsque des désordres, non diagnostiqués préalablement apparaissent et qu'il faut intervenir par à une entreprise non titulaire du marché

\* lorsqu'un chantier est lancé et que l'entreprise titulaire du marché s'avère défaillant

\* aggravation de l'état d'un immeuble ou de ses conditions d'occupation, rendant urgente l'intervention de travaux d'office



	<b>PROCÉDURES APPLICABLES</b> <b>MARCHES DES ENTITES ADJUDICATRICES SOUMISES AU CMP<sup>®</sup></b>	<b>ESPACE MARCHES PUBLICS</b>  Rubrique Conseils aux acheteurs / Tableaux
---	--	---

TRAVAUX		
SEUILS	4 000 € HT	4 845 000 € HT
PROCÉDURES	PROCEDURE ADAPTEE	<u>Libre choix des procédures formalisées</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procédure négociée avec mise en concurrence préalable</li> <li>- appel d'offres ouvert ou restreint</li> <li>- procédure négociée sans mise en concurrence préalable, article 144-II</li> <li>- concours, article 38</li> </ul>

FOURNITURES ET SERVICES		
SEUILS	4 000 € HT	387 000 € HT
PROCÉDURES	PROCEDURE ADAPTEE	<u>Libre choix des procédures formalisées :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- procédure négociée avec mise en concurrence préalable</li> <li>- appel d'offres ouvert ou restreint</li> <li>- procédure négociée sans mise en concurrence préalable, article 144-II</li> <li>- concours, article 38</li> <li>- système d'acquisition dynamique, article 78 (uniquement pour fournitures courantes)</li> </ul>
Services (article 148)	PROCEDURE ADAPTEE	



## Les TO et les subventions...

L'ANAH subventionne à 50% du HT sans plafond les communes exécutant des travaux d'office en:

- \* Insalubrité remédiable
- \* Péril ordinaire
- \* Sécurité des équipements communs hors urgence
- \* Sécurité des hôtels meublés

Possibilité également de subventionner la substitution à propriétaires défailants – hors urgence -



## Les TO et les dépenses recouvrables...

- \* le coût des travaux rendus nécessaires par l'arrêté
- \* en péril et en insalubrité le coût des mesures nécessaires pour l'exécution d'office, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité et/ou la salubrité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens
- \* les frais tels qu'assurance, maîtrise d'œuvre, d'ingénierie) et la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif (en péril imminent et sécurité des équipements communs)
- \* les frais de publicité foncière



## Les TO : comment garantir la créance...

- \* Les arrêtés sont publiés aux hypothèques...
- \* Le recouvrement est fait comme en matière de contributions directes
- \* La créance est inscrite en privilège spécial immobilier au service des hypothèques
- \* Pour les communes, le recouvrement est fait sur la totalité, indépendamment de la subvention ANAH
- \* Lorsque les travaux d'office concernent les parties communes d'une copropriété le titre de perception est adressé à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes



## Les TO : le dispositif opérationnel du PDLHI...

- ↳ Équipe-projet (chargée de mission ADIL – ARS – DDTM)
- ↳ Étude et évaluation des travaux à réaliser (DDTM – Bureau Constructions Publiques)
- ↳ Demande de crédits insalubrité (DDTM - DREAL)
- ↳ Appel d'offre (DDTM – Moe)
- ↳ Inscription aux Hypothèques (DDTM - ARS)
- ↳ Exécution des travaux (Entreprises, MOe, DDTM)
- ↳ Recouvrement du montant des travaux auprès du propriétaire (DDTM – TRESOR PUBLIC).

