

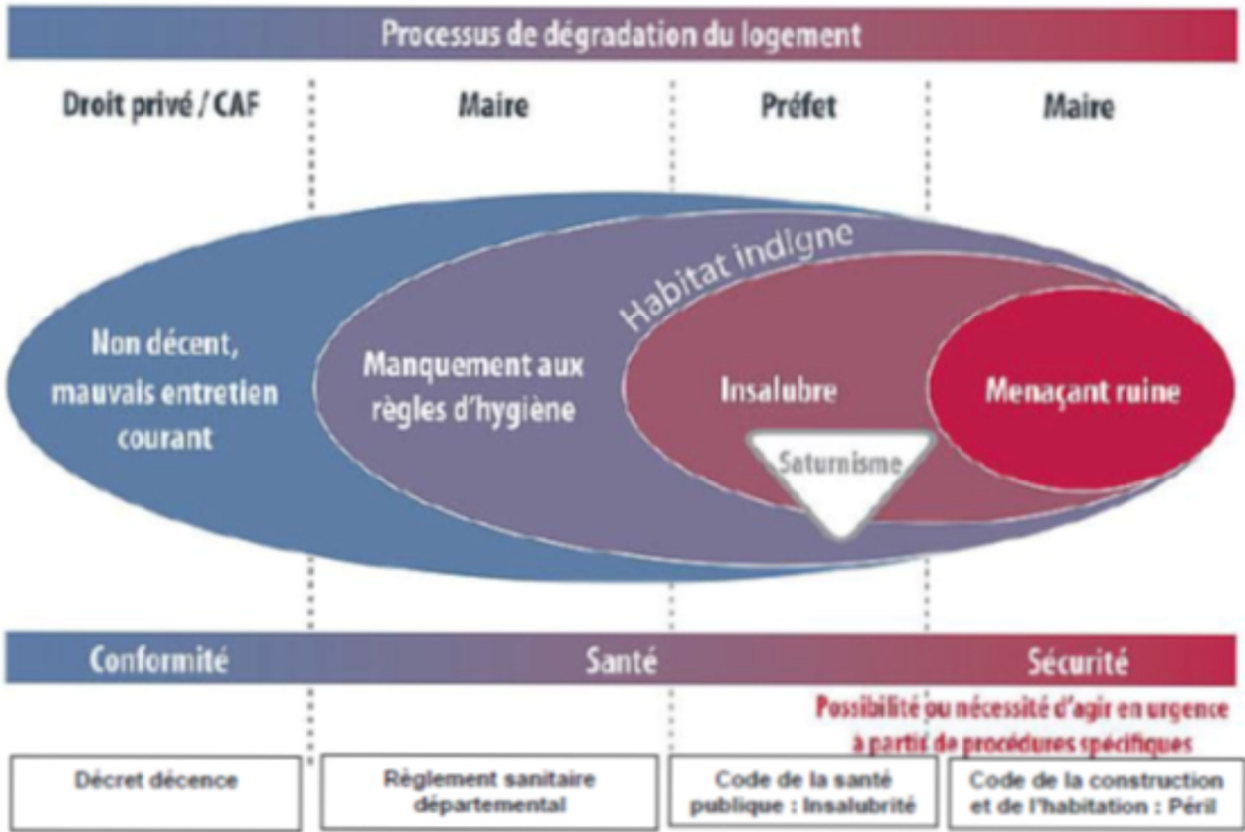
QUALITÉ DE L'HABITAT

DÉFINITION

Les maires sont en première ligne face aux situations d'habitat indigne, et ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, notamment à travers leur pouvoir de police.

Il appartient au maire, en vertu de son pouvoir de police générale et de ses pouvoirs de contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène applicables aux habitations, de veiller au respect des prescriptions de salubrité et de sécurité sur le territoire de la commune. Le document de référence est le règlement sanitaire départemental (RSD) qui est applicable à toutes les communes du département. Il concerne notamment les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé des individus notamment en matière de salubrité des habitations. Ce règlement impose un certain nombre de prescriptions applicables aux locaux d'habitation (éclairage, aération, propreté, chauffage, locaux sanitaires...).

PROCESSUS DE DÉGRADATION D'UN LOGEMENT



LES COMPÉTENCES DU MAIRE

Au titre de ses pouvoirs de police générale : En application du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), du Code de la Santé Publique (CSP) et du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), le maire est compétent pour traiter certaines réclamations liées à l'habitat indigne. Pour cela il fonde son action sur le règlement sanitaire départemental (titre II sur l'Habitat). Les désordres les plus fréquemment rencontrés concernent l'humidité, les moisissures, l'insuffisance de ventilation, l'entretien du logement ou des abords.

En situation d'urgence (danger grave ou imminent pour la santé ou la sécurité publique), l'article L.2212-4 du CGCT confère au maire le droit d'ordonner l'exécution de mesures de sûreté exigées par les circonstances, y compris sur une propriété privée.

Au titre de ses pouvoirs de police spéciale

En application du CGCT et du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le maire est également compétent pour traiter les réclamations relevant du péril, de la sécurité des équipements communs des bâtiments d'habitation, des hôtels meublés. La loi ALUR rend possible le transfert de compétence de ces polices spéciales au président de l'EPCI, sauf si le maire s'y oppose : il convient de se rapprocher de l'EPCI pour connaître le contexte local.

RELATION AVEC L'AUTORITÉ JUDICIAIRE

Dès lors que les désordres sont nombreux et/ou ont un impact sur la santé des occupants des locaux le maire peut saisir les services de l'ARS afin qu'une procédure d'insalubrité soit engagée au titre du code de la santé publique.

Le maire ne peut pas ordonner l'exécution d'office des travaux de mise en conformité suite à une mise en demeure sur le RSD. Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3ème classe allant jusqu'à 450 € d'amende par infraction relevée (en application de l'art. 131-13 du Code Pénal). Pour ce faire, le maire dresse un PV d'infraction qu'il transmet à l'Officier du Ministère Public