

LE MAIRE FACE A L'HABITAT INSALUBRE ET AUX BÂTIMENTS MENAÇANT RUINE

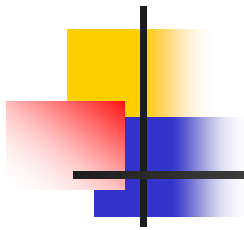
St Michel, jeudi 23 octobre à 18h00

Saurat, jeudi 13 novembre à 18h00

Roumengoux, jeudi 29 janvier à 18h00

Montesquieu-Avantes, jeudi 5 février à 18h00





La lutte contre l'habitat indigne

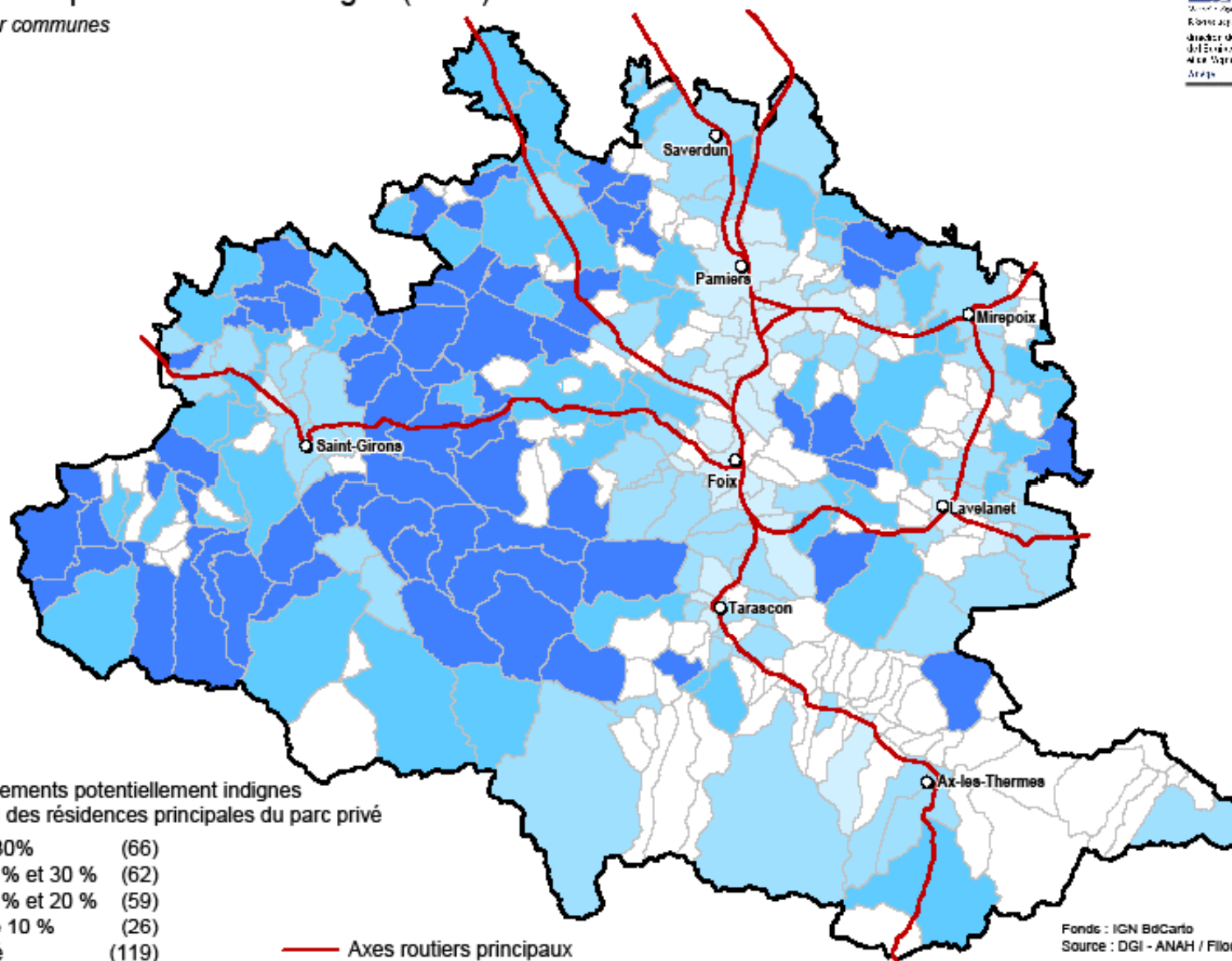
DDEA 09 SAUH

Délégation ANAH 09

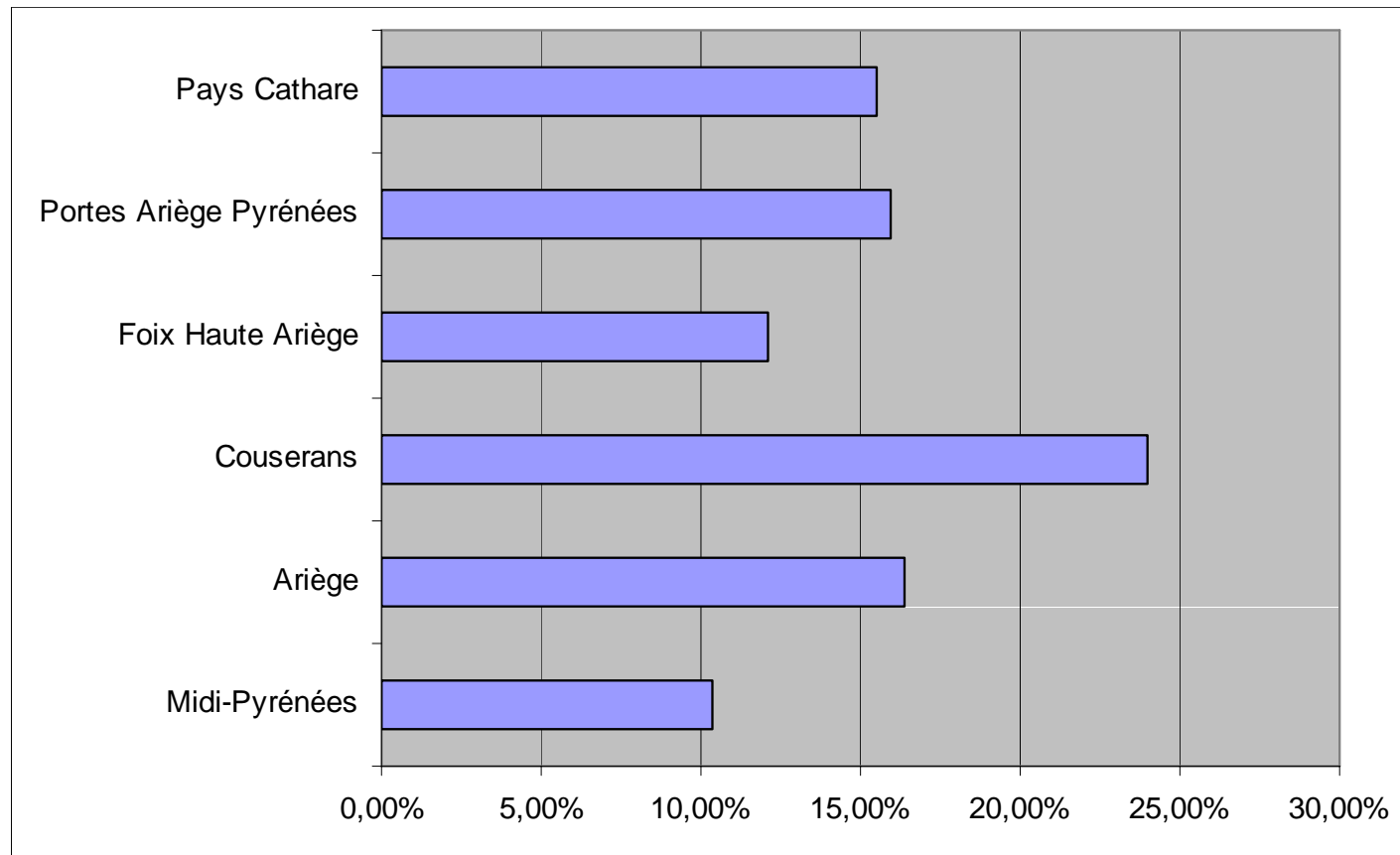
4° TRIMESTRE 2008

Le parc privé potentiellement indigne (2005)

répartition par communes

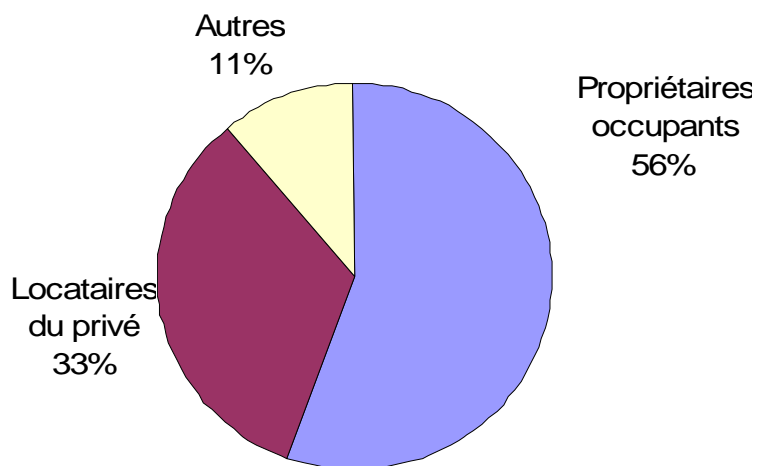


Part du parc privé potentiellement indigne /nbre total de résidences principales du parc privé en 2005



Parc privé potentiellement indigne

Statut d'occupation en Ariège



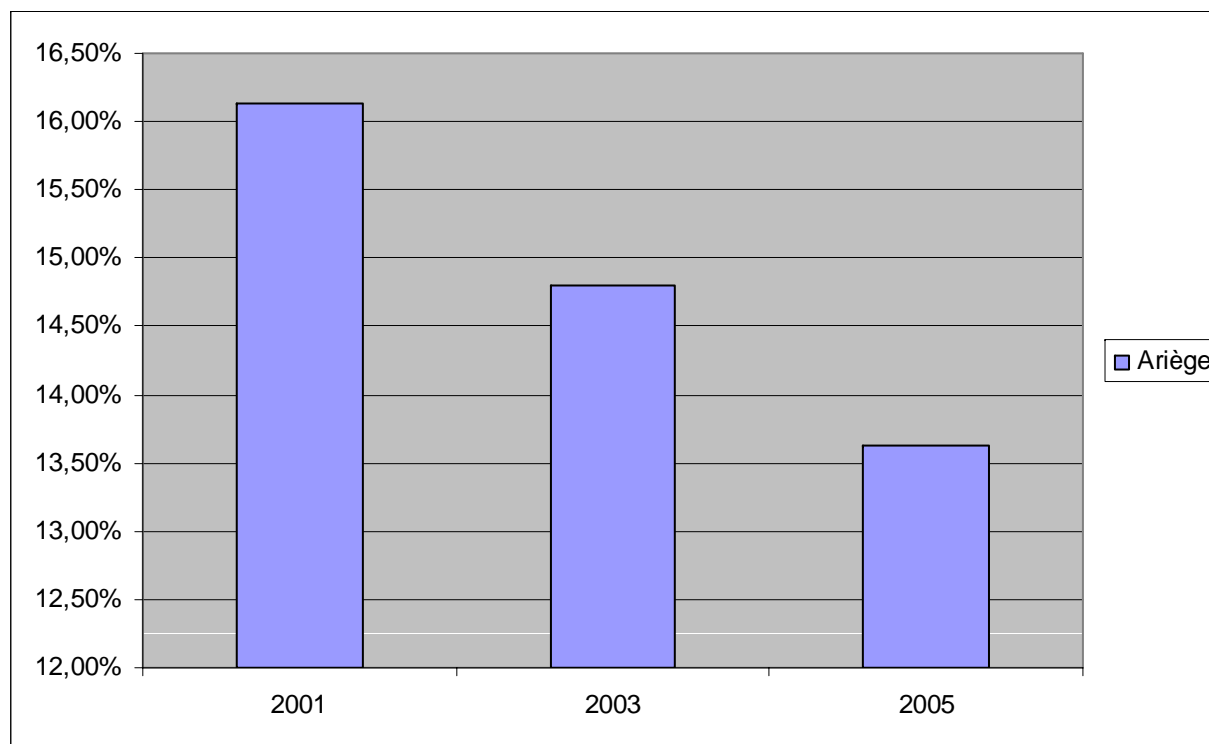
→ une majorité de logements occupés par leur propriétaire et

→ un parc social de fait

→ constitué de logements plus ou moins indécents voire insalubres

→ loge les personnes ou familles en difficulté qui ne trouvent pas à se loger ailleurs

Evolution des résidences de catégories 7 et 8 / nbre total de résidences principales du parc privé





La résorption des logements insalubres : une priorité de l'Etat

- Proposition d'un protocole d'accord départemental en matière de lutte contre l'habitat indigne
- Financement par l'État de pré-diagnostic insalubrité sur l'ensemble du Département (diagnostics réalisés par expert) sur signalement d'un travailleur social, d'un animateur de programme...
- Financement par l'Etat de diagnostics techniques et de diagnostics plomb (sur demande de la DDASS)



- La réhabilitation de logements insalubres: Une priorité de l'ANAH

- Volet insalubrité inclus dans tous les programmes de l'ANAH
- PIG départemental propriétaires occupants avec un volet spécial insalubrité
- Réhabilitations en SI : 33 PO et 79 PB en 6 ans
- Animation lutte contre l'insalubrité dans l'OPAH RU de Foix et le PIG de Pamiers

Objectifs 2009 délégation locale:

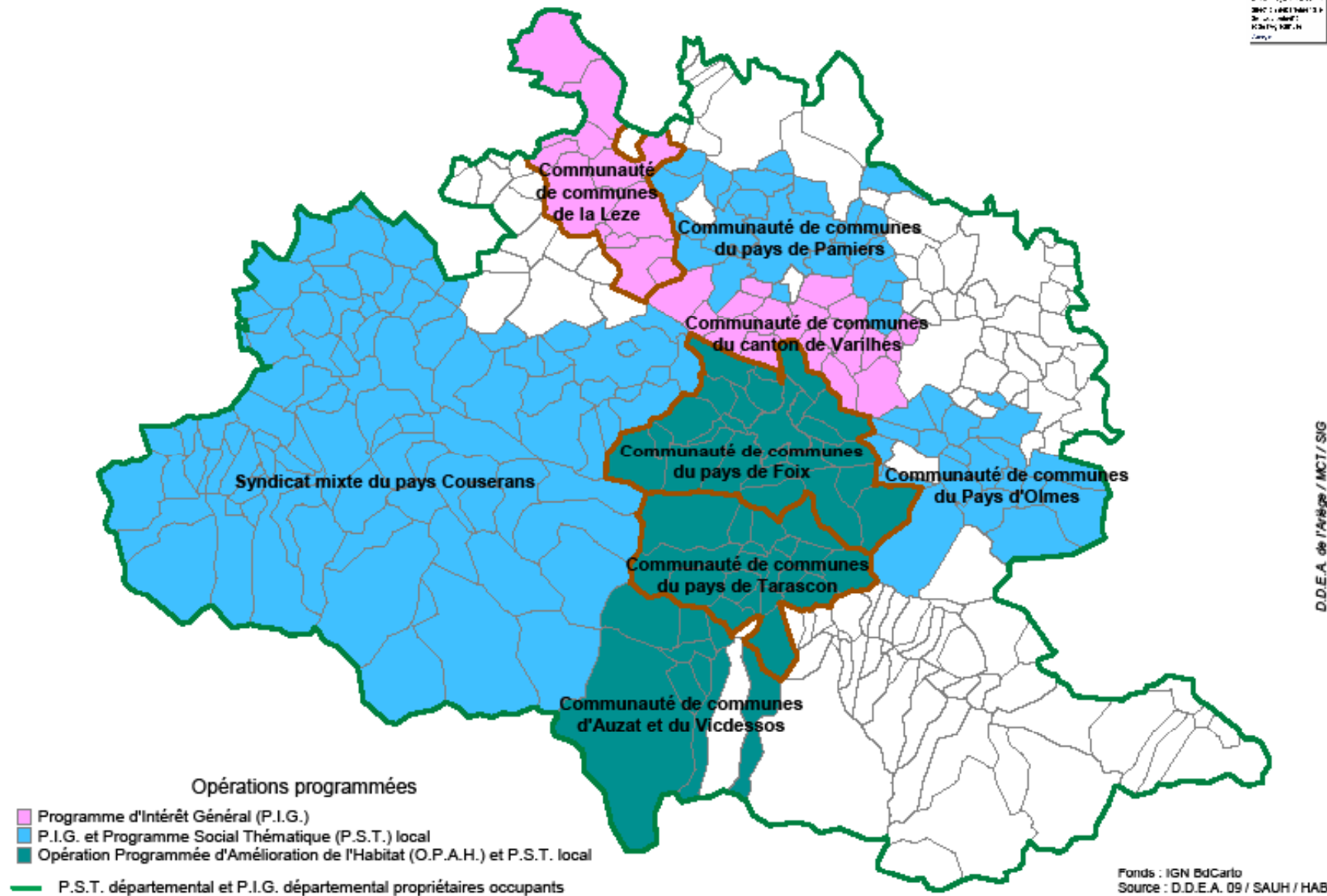
14 sorties d'insalubrité en propriétaires occupants

10 traitements de l'habitat très dégradé en propriétaires occupants

18 sorties d'insalubrité en propriétaires bailleurs

7 traitements de l'habitat très dégradé en propriétaires bailleurs.

Les opérations programmées en 2008 pour l'habitat ancien en Ariège





Logement Indigne

3 notions

PLAINTES %

- L 'indécence (bailleur-locataire) 10%
- Interdiction d 'habiter (préfet) 3%
- Infraction au RSD (maire) 87%

Le locataire doit



- user paisiblement des locaux loués
- répondre des dégradations
- prendre en charge les travaux d'entretien courant
- laisser exécuter les travaux d'amélioration
- avoir un mode de vie n'entraînant pas de dégradations de l'immeuble
- obtenir l'accord du bailleur avant d'exécuter des travaux de transformation



Le propriétaire doit

- délivrer un logement en bon état d'usage et de réparations
- assurer au locataire la jouissance paisible du logement
- effectuer les réparations, autres que locatives,
- remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé des occupants



Les principales règles du décret

■ Règles minimales de sécurité physique

- Ex: le logement doit assurer le clos et le couvert, le gros œuvre et ses accès en bon état d'entretien et de solidité, menuiseries assurant la protection contre les infiltrations d'eau

■ Règles sur les éléments d'équipement et de confort

- Ex: installation permettant un chauffage normal, alimentation d'eau en eau potable assurant à l'intérieur du logement un débit et pression suffisants, un WC séparé de la cuisine et de la pièce où se prennent les repas, au moins une pièce principale d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond d'au moins 2,2 m



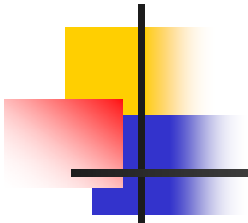
La procédure en cas de non respect

- Tentative de procédure amiable avec la possibilité de saisir la commission de conciliation (DDEA)
- La saisine de la cellule habitat de la CAF (intervention du contrôleur CAF à domicile et si l'indécence est confirmée, suspension immédiate du tiers paiement de l'aide au logement)
- Procédure judiciaire en saisissant le Tribunal d'Instance. (nécessité d'adresser une mise en demeure au propriétaire par lettre en RAR précisant les désordres et travaux demandés avant toute saisine des tribunaux)

Danger pour la santé *bâtiments insalubres*



- **Code la Santé Publique**
 - **police spéciale du préfet**
 - instruction dossier : DDASS
 - **présentation du dossier au CODERST (ex CDH)**
 - **arrêté préfectoral d'insalubrité**
 - **remédiable**
 - travaux à réaliser
 - **irréremédiable**



Interdiction d 'habiter (préfet)3 à 4 logts/an

- Des causes d 'insalubrité lourdes
- Murs, sols, plafond, toiture
- humidité: infiltrations, condensation
- Chauffage: absence, intox-C.O
- Portes, fenêtres
- Plomb, amiante, radon
- Électricité, eaux potables-usées
- Péril (Maire)

propriétaires occupant et insalubrité



- 13% des logts des propriétaires occupant sont potentiellement indignes
- pas d'obligation précise par rapport aux normes minimales d'habitabilité
- obligations générales :
 - gêne pour le voisinage
 - atteinte à l'environnement
- cas particulier mise en danger des occupants



Infraction au RSD (maire)

87% des plaintes

- **Règlement Sanitaire Départemental**
titre II (articles 21 à 61) pouvoirs de police du maire
- **Code des Collectivités Territoriales**
 - articles L.2212-2 et suivants
- **tenter une procédure de conciliation**



requête écrite d'un administré

recevabilité

non fondée

fondée

accord amiable

constat du maire

lettre

travaux exécutés

arrêté municipal (LR+AR)

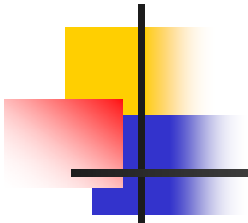
- infractions au RSD
- mesures à prendre (sans obligations de moyens)
- délai d'exécution

travaux exécutés

Constat de non exécution

**relevé des infractions par PV
procureur de la république**

CONSTAT

- 
- **Les communes ne savent pas faire**
 - **Dispersion de l'info entre acteurs sociaux, mairies, DDASS, DDE, CAF, ADS, Bailleurs, .. Pas de centralisation**
 - **Besoin de référents formés**
 - **Taille spécifique non atteinte pour des référents communaux efficaces**



AIDER LES MAIRES A APPLIQUER LE RSD

- *Distribution par la DDASS d'un guide*
- *Expérience sur Les Communautés de Communes de:*
 - *LAVELANET*
 - *ST GIRONS*
 - *PAMIERS*

**Repérage des logements critiques
CCAS, CAF, ADS, Mairies**

**Traitement par l'intercommunalité et si
nécessaire expertise**

Information Mairie

**Indécence
ou RAS**

**Infraction RSD
Transmission rapport Mairie**

**Amiable ou
mise en demeure**

**Infraction CSP
Transmission DDASS**

Arrêté d'insalubrité

**Réhabilitation du logement : des travaux, Aides de
l'ANAH, Accompagnement des familles,
relogements**



1ère étape: repérage - signalement

- Repérage par des professionnels d'un logement critique (CCAS, CAF, ADS, AIVS, DDASS, ...)
- Les Maires ont connaissance d'un logement critique ou d'une plainte
- Gestion par une structure intercommunale



2ème étape: Traitement et orientation

- Tri et recevabilité des dossiers (niveau de dégradation du logement, indécence, enfants de moins de 6 ans, logements d'avant 1949, risque plomb, C.O...).
- Information à la Mairie concernée. Le maire est informé de toutes les étapes de la procédure
- Saisie de A3E pour prédiagnostic

3ème étape: traitement et résultats



Selon les résultats du rapport A3E, la structure intercommunale assure le suivi :

- pas de suite réglementaire, traitement à l'amiable (indécence)
- infraction au RSD (insalubrité légère) : aide aux maires (rapport, projet d'arrêté), contacts acteurs sociaux et éventuellement ANAH
- Infraction C.S.P (insalubrité lourde) : transmission à la DDASS, à l'ANAH, aux acteurs sociaux (ADS, CAF, AIVS, OPH, ...)

Un pivot central la structure intercommunale

- la structure intercommunale assure le suivi complet des dossiers:
 - médiation auprès des propriétaires avec la collaboration de A3E, DDASS et Mairie
 - médiation auprès des familles avec la collaboration de la CAF et ADS
 - centralisation des informations
 - transmission des rapports aux partenaires selon leurs compétences,
 - suivi du relogement et de la mise en œuvre des travaux (ANAH)

Lavelanet 2004 -2005: Résultats

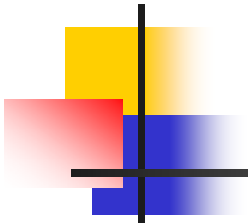
Intervention des partenaires sur les logements ciblés

- 82 logements concernés
- 82 visites CIAS
- 24 visites réalisées avec la CAF
- 8 visites réalisées avec l'ADS
- 46 visites réalisées avec la DDASS
- 36 visites réalisées avec A3E

Résultats:

- 26 prédiagnostics plomb logement par la DDASS (6 positifs)
- 2 diagnostics plomb logements par experts (2 positifs)
- 14 prescriptions de plombémie, résultats négatifs
- 2 arrêtés d'insalubrité (1 hors Lavelanet)
- 37 mises en demeures RSD
- 2 relogements proposés
- 20 logements en cours de réhabilitation

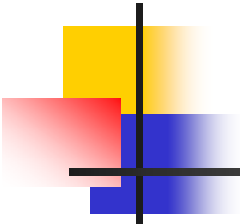
Ce qu'a permis le dispositif

- 
- Clarification des critères d'insalubrité pour tous les acteurs
 - Meilleure prise en compte de la dimension sociale par les techniciens du logement (DDASS, DDE, A3E)
 - Mutualisation des compétences des intervenants
 - Concertation et Coordination des divers organismes impliqués (CAF, ADS, Etat, Mairie, ...)
 - Montage des dossiers ANAH

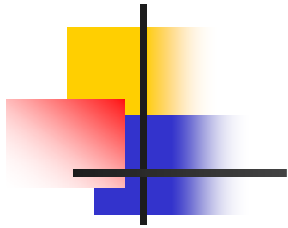


Accompagnement à la réhabilitation des logements

- Médiation de la structure intercommunale auprès des propriétaires pour les convaincre de réaliser les travaux : constats, réglementation, responsabilité
- Montage des dossiers ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)



Immeubles
menaçant ruine et
sécurité publique

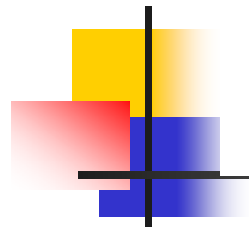


I - Procédures applicables aux édifices menaçant ruine.

- ***Les pouvoirs de police spéciale du Maire,***
relèvent de l' article L.511-1 du code de la construction et de l'habitat.

Lorsqu'un édifice menace ruine, le Maire dispose, pour faire cesser le danger, de la procédure de péril ordinaire et de la procédure de péril imminent.

Le choix entre l'une et l'autre est lié à la nature du danger présenté par l'édifice.



1/ La procédure de péril ordinaire.

Lorsqu'un immeuble crée une menace non imminente pour la sécurité publique, le Maire doit prendre un arrêté de péril par lequel il met en demeure le ou les propriétaires de réparer ou de démolir le bâtiment dans un délai donné.

1/ Procédure contradictoire

Le Maire adresse une lettre au propriétaire lui indiquant ce qu'il a constaté comme désordre et l'invite à formuler par écrit ses observations dans un délai minima d'un mois, avant de prendre un arrêté de péril.



La procédure de péril ordinaire.

2/ Arrêté de péril

Faute de réponse du propriétaire, le Maire prend un arrêté de péril fixant la nature des travaux de réparation, et le délai d'exécution qui ne peut pas être inférieur à un mois. L'arrêté est notifié au propriétaire. L'arrêté de péril doit être transmis au Préfet au titre du contrôle de légalité.

3/ Contestation du péril

Le propriétaire, s'il conteste l'arrêté de péril, ne peut saisir que le Tribunal Administratif, ce recours n'est pas suspensif.

4/ Exécution de l'arrêté

Si le propriétaire n'a pas exécuté les travaux prescrits, le Maire le met en demeure d'exécuter les travaux avec un nouveau délai qui ne peut être inférieur à un mois. En cas de silence, le Maire procède aux travaux d'office, aux frais du propriétaire.



2/ La procédure de péril imminent

En cas de péril imminent:

Le Maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande au Président du Tribunal Administratif qui statue en référé la nomination d'un expert qui, dans 24h, dresse un constat de l'état du bâtiment.

Si le rapport constate l'urgence, le Maire prend un arrêté de péril imminent qui est exécutoire immédiatement dès notification.

L'arrêté de péril imminent est notifié au propriétaire. A défaut de réponse du propriétaire, le Maire doit prescrire l'exécution des travaux, les frais engagés sont avancés par la commune et recouverts auprès du propriétaire comme un impôt direct.



3/ Périil imminent et périil ordinaire

- Un arrêté de périil imminent ne permet que la réalisation ou l'imposition de travaux d'urgence.
- Il doit être obligatoirement relayé par un arrêté de périil ordinaire.



ARIÈGE - PYRÉNÉES

EDITO

L'Association des Maires et des Elus et le Centre de Gestion de la fonction publique territoriale de l'Ariège, sont des partenaires historiques qui poursuivent un objectif commun : accompagner les maires, les élus et leurs collaborateurs dans le développement et la gestion de leurs collectivités.

Ce partenariat débouche aujourd'hui sur la réalisation conjointe de ce site : www.maisondescommunes-ariège.fr.

Cet outil offre aux collectivités des fonctionnalités en rapport avec leurs besoins et aux internautes une vision détaillée du département de l'Ariège grâce à l'annuaire des communes et communautés de communes.

ASSOCIATION DES MAIRES
ET DES ÉLUS
DE L'ARIÈGE



Cliquer ici pour entrer dans
le site de l'Association des
Maires

CENTRE DE GESTION
DE LA FONCTION PUBLIQUE
TERRITORIALE



CLICHER
POUR ACCÉDER

ACTUALITÉS



02|12|2008

CONGRES DES MAIRES, PARIS 2008

Ce premier Congrès, depuis le renouvellement municipal, aura été des plus animé.

ACCÉDER AU
SIG DÉPARTEMENTAL

ACCÉDER À
L'ANNUAIRE DES COMMUNES

Entrer le login (nom de la commune) puis valider

ACCÈS ÉLU

Maison des Communes | Accueil | Nous contacter | Rechercher

Login (identifiant de connexion au site)

Valider

mot de passe oublié ?



ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ÉLUS DE L'ARIÈGE
Service d'aide et de conseil

PRESENTATION

ANNUAIRE DES COMMUNES

Service-Public.fr

FORMATIONS

INFOS PRATIQUES

AGENDA

ANNUAIRE DE LIENS

ACTUALITÉS

Inscrivez vous à la Newsletter
Votre mail OK

ARIÈGE - PYRÉNÉES

BIENVENUE SUR LE SITE DE L'ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS DE L'ARIÈGE

Créée en Avril 1983 sous la Présidence de Germain AUTHIE (Sénateur-Maire de Sinsat et Conseiller Général du Canton de Les Cabannes), l'association des Maires et des Elus de l'Ariège connaît son véritable essor en 1999 sous l'impulsion de Jean-Pierre BEL Sénateur Maire de L'Ariège, qui propose la création d'une véritable structure d'aide et de conseil pour l'ensemble des communes de l'Ariège.

[Lire la suite](#)

HISTORIQUE

Créée en Avril 1983 sous la Présidence de Germain AUTHIE (Sénateur-Maire de Sinsat et Conseiller Général du Canton de Les Cabannes), l'association des Maires et des Elus de l'Ariège connaît son véritable essor en 1999 sous l'impulsion de Jean-Pierre BEL Sénateur Maire de L'Ariège, qui propose la création d'une véritable structure d'aide et de conseil pour l'ensemble des communes de l'Ariège.

[Lire la suite](#)

DERNIERS DOCUMENTS

 Programme de formation 2008-2009

ACTUALITÉS

19|01|2009

RASSEMBLEMENT DES ELUS POUR SAUVER LA POSTE



Devant les propositions d'adaptation proposées par la Direction de La Poste sur le raseau postal Départemental, les Elus ont demandé l'application d'un moratoire jusqu'au printemps.

[Lire la suite](#)

23|12|2008

LE BUDGET COMMUNAL



[Lire la suite](#)

09|12|2008

HOMMAGE À DEUX MAIRES



Remise de médailles lors du Congrès Départemental des Maires

[Lire la suite](#)

PLAN DU SITE | MENTIONS LEGALES | CREDITS

www.advisio.com.fr

Entrer
le mot de passe
(toujours en minuscule)
puis valider

ACCÈS ÉLU

Maison des Communes | Accueil | Nous contacter | Rechercher

Login : **roumengoux**
[se connecter sous un autre identifiant]
Mot de passe

 Rester identifié quelques jours

[mot de passe oublié ?](#)



**ASSOCIATION DES MAIRES
ET DES ÉLUS DE L'ARIÈGE**
Service d'aide et de conseil

PRESENTATION
ANNUAIRE DES COMMUNES

Service-Public.fr

FORMATIONS
INFOS PRATIQUES
AGENDA
ANNUAIRE DE LIENS
ACTUALITÉS

Inscrivez vous à la Newsletter
Votre mail



**ASSOCIATION DES MAIRES
ET DES ÉLUS DE L'ARIÈGE**

ARIÈGE - PYRÉNÉES

BIENVENUE SUR LE SITE DE L'ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ELUS DE L'ARIÈGE

Créée en Avril 1983 sous la Présidence de Germain AUTHIE (Sénateur-Maire de Sinsat et Conseiller Général du Canton de Les Cabannes), l'association des Maires et des Elus de l'Ariège connaît son véritable essor en 1999 sous l'impulsion de Jean-Pierre BEL Sénateur Maire de L'Ariège, qui propose la création d'une véritable structure d'aide et de conseil pour l'ensemble des communes de l'Ariège.

[Lire la suite](#)

HISTORIQUE

Créée en Avril 1983 sous la Présidence de Germain AUTHIE (Sénateur-Maire de Sinsat et Conseiller Général du Canton de Les Cabannes), l'association des Maires et des Elus de l'Ariège connaît son véritable essor en 1999 sous l'impulsion de Jean-Pierre BEL Sénateur Maire de L'Ariège, qui propose la création d'une véritable structure d'aide et de conseil pour l'ensemble des communes de l'Ariège.

[Lire la suite](#)

DERNIERS DOCUMENTS

 Programme de formation
2008-2009

ACTUALITÉS

19|01|2009
**RASSEMBLEMENT DES
ELUS POUR SAUVER LA
POSTE**



Devant les propositions d'adaptation proposées par la Direction de La Poste sur le raseau postal Départemental, les Elus ont demandé l'application d'un moratoire jusqu'au printemps.


[Lire la suite](#)

23|12|2008
LE BUDGET COMMUNAL



[Lire la suite](#)

09|12|2008
HOMMAGE À DEUX MAIRES



Remise de médailles lors du Congrès Départemental des Maires

[Lire la suite](#)


PLAN DU SITE | MENTIONS LEGALES | CREDITS

www.advisio.com.fr

Le login et mot de passe donnent droit aux espaces privés du site matérialisés par un cadenas jaune




ROUMENGOUX Se déconnecter Maison des Communes | Accueil | Nous contacter | Rechercher


Mon espace personnel Ma boîte à outils




ASSOCIATION DES MAIRES ET DES ÉLUS DE L'ARIÈGE
ARIÈGE - PYRÉNÉES
Service minimum d'accueil (SMA)

Association des Maires et des Élus de l'Ariège
Service d'aide et de conseil

PRESENTATION
ANNUAIRE DES COMMUNES
ESPACE ELUS 
Statuts 
Intercommunalité
Commissions
Assemblées générales
BASE DOCUMENTAIRE 



FORMATIONS
INFOS PRATIQUES
SERVICES 
AGENDA
ANNUAIRE DE LIENS
ACTUALITÉS

Inscrivez vous à la Newsletter
Votre mail OK

Accueil > Espace élus > Assemblées générales

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES




Effectuez une recherche OK

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
> Revenir à la catégorie précédente




3 RÉSULTATS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - 2008
09-12-2008 | dans : *assemblées générales*




Le Président, Jean-Pierre BEL ouvre la séance et retrace, en quelques mots, la visite récente à St Girons de M. Hubert FALCO, secrétaire d'Etat à l'aménagement du territoire, puis donne la parole à Mme Frédérique MASSAT (...)

 Télécharger le document joint  Télécharger le document joint  Lire la suite

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - 2007
09-12-2008 | dans : *assemblées générales*

 Télécharger le document joint  Télécharger le document joint  Lire la suite

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - 2006
16-12-2008 | dans : *assemblées générales*

 Télécharger le document joint  Télécharger le document joint  Lire la suite

3 RÉSULTATS