

LES OPERATIONS ELIGIBLES A UNE SUBVENTION AU TITRE DU FARU

Deux catégories d'opérations réalisées par une commune, un EPL ou un GIP compétent peuvent être financées par ce fonds, d'une part, les opérations d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire pour une durée maximale de 6 mois (I), et d'autre part, les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux (II).

I - L'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire

Lorsqu'il existe un danger pour la sécurité ou la santé des occupants d'un immeuble, l'autorité publique, le préfet ou le maire, est tenue de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour y mettre fin, c'est à dire des travaux à réaliser dans un délai d'exécution précisé.

Cette prescription peut être assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Dans ce cas, il revient au propriétaire ou à l'exploitant, d'assurer le relogement des occupants conformément aux dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cependant, en cas de carence du propriétaire, le préfet ou le maire est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-2 du CCH, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Lorsque les locaux ne sont pas libérés du fait des occupants qui refusent toutes les offres de relogement qui leur sont faites, le propriétaire peut demander leur expulsion¹ auprès du juge judiciaire.

L'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 indique que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux, sauf si le juge en décide autrement. A l'issue de ce délai, lorsque l'huissier rencontre une résistance à mettre en œuvre l'expulsion, il peut requérir le concours de la force publique. Après cette réquisition, l'expulsion peut être effectuée à tout moment et même en période hivernale si les occupants sont entrés dans les lieux par voie de fait (squatters). Le refus préfectoral de concours de la force publique pour procéder à une expulsion ouvre droit à indemnisation pour le bailleur.

La procédure d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire peut intervenir, d'une part, en cas d'atteinte à la sécurité publique (1), et d'autre part, en matière de lutte contre l'insalubrité (2).

1. L'atteinte à la sécurité publique

Le manque d'entretien des immeubles peut engager la sécurité des personnes et des biens. La législation permet au maire d'intervenir, notamment, par deux types de procédures afin de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour remédier aux situations dangereuses. Il s'agit de la procédure de péril (1.1.) et du contrôle de la sécurité des hôtels meublés (1.2.).

¹ Il faut distinguer l'évacuation, dont l'objectif est la libération physique de locaux dangereux, opération de sécurité et d'urgence qui est indépendante des droits d'occupation des habitants et qui n'y met pas fin, de l'expulsion prononcée par le juge, qui statue sur le droit d'occupation des habitants et y met fin, le cas échéant.

1.1. La procédure de péril (immeuble menaçant ruine)

La procédure de péril est fondée sur la notion de sécurité publique et de danger encouru par les personnes, le public ou les occupants, compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis, y compris les éléments intérieurs aux bâtiments.

Cependant, un immeuble menaçant ruine n'est pas nécessairement un immeuble d'habitation. Un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine et réciproquement. Mais les deux désordres peuvent également se cumuler. Dans ce cas il peut être nécessaire de recourir à la procédure de péril et à celle de l'insalubrité.

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire. Elle trouve son fondement dans l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales relatif au pouvoir de police générale (1.1.1.) et dans l'article L. 2213-24 du même code afférent au pouvoir de police spéciale (1.1.2.).

1.1.1. En matière de police générale

D'une part, dès lors que la solidité des bâtiments est mise en cause par des événements accidentels indépendants de toute responsabilité des propriétaires, le maire prend les mesures qui s'imposent afin de garantir la sécurité et la salubrité publiques. Ainsi, par exemple, à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendies, il assure l'hébergement des habitants sinistrés.

En matière de catastrophe naturelle, le FARU peut être mobilisé afin de prendre en charge financièrement les frais engagés par les communes, les EPL et les GIP compétents pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des propriétaires occupants et des locataires.

D'autre part, pour les squats devenus dangereux dans des immeubles très dégradés, souvent déjà sous arrêté de péril ou d'insalubrité, mais pour lesquels les travaux n'ont pu être exécutés, ou dont l'expulsion des occupants sans titre, ordonnée par le juge, n'a pu être mise en œuvre, le maire peut en ordonner l'évacuation. Cependant, comme pour toute évacuation, si les occupants n'obtempèrent pas, le maire doit demander au préfet le recours à la force publique. Dans ce cas, et pour des raisons de santé publique, le maire peut se trouver dans l'obligation de trouver un hébergement en urgence pour ces personnes.

Dans ce cas, la subvention accordée au titre du FARU correspond à 100 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois. En effet, dans ces cas, les dépenses engagées par la commune, l'EPL ou le GIP, ne peuvent pas être recouvrées sur des tiers.

1.1.2. En matière de police spéciale

Dans le cadre de ce pouvoir de police spéciale du maire, on distingue deux cas, le péril ordinaire et le péril imminent.

a) Le péril ordinaire

La procédure de péril ordinaire est initiée par le maire. Il peut prescrire par arrêté toutes mesures tendant à la réparation ou à la démolition des murs, bâtiments ou édifices qui, eu égard à leur état, seraient de nature à compromettre la sécurité publique.

Il incombe, dans ce cas, au propriétaire d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 du CCH.

Toutefois, le maire est tenu de prendre, en cas de carence du propriétaire, les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants de ces bâtiments. Dans ce cas, le propriétaire défaillant doit rembourser à la commune la somme correspondante aux frais occasionnés par le relogement. Elle est recouvrée comme en matière de contributions directes et le maire émet un titre exécutoire.

Il pourra être attribué à la commune ou à l'EPL ou au GIP, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois. Ce taux d'attribution se justifie par le fait que la créance doit être recouvrée par la commune sur les propriétaires défaillants.

b) Le péril imminent

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du CCH et édicte un arrêté de péril ordinaire.

Il pourra être attribué à la commune ou à l'EPL ou au GIP, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois. Ce taux d'attribution se justifie par le fait que la créance doit être recouvrée par la commune sur les propriétaires défaillants.

1.2. Le contrôle de la sécurité des hôtels meublés

Les hôtels meublés sont des établissements à usage d'hébergement. Ils sont soumis aux dispositions des établissements recevant du public. A ce titre, il relève de la compétence du maire d'en assurer le contrôle et la sécurité sur le fondement des articles L. 123-1 à L. 123-4 du CCH.

Le maire prescrit, par arrêté, après visite et avis de la commission de sécurité, l'exécution des mesures et travaux nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité. Il peut enfin, en cas d'inexécution des mesures par l'exploitant, y procéder d'office et aux frais de celui-ci (art L. 123-3 du CCH). Il peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux. Dans la mesure où l'état des locaux impose une fermeture définitive, le maire y procède par arrêté.

Dans tous ces cas, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement temporaire ou le relogement définitif des occupants. En cas de carence de ce dernier, le maire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants. Les frais ainsi générés restent bien évidemment à la charge financière des exploitants (article L. 521-1 du CCH).

Par ailleurs, si l'état de l'hôtel meublé présente un très grave danger pour les occupants, le maire peut en ordonner l'évacuation. Dans ce cas, les dispositions afférentes au péril imminent en matière d'hébergement ou de relogement sont applicables.

Le maire qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants des hôtels meublés peut demander à bénéficier des subventions du FARU.

Il pourra être attribué à la commune, si son dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois.

L'EPL ou le GIP compétent qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants des hôtels meublés peut également demander à bénéficier des subventions du FARU.

Il pourra être attribué à ces structures, si leur dossier est retenu, une subvention correspondante à 75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois.

2. En matière de lutte contre l'insalubrité

La lutte contre l'insalubrité a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux ou, le cas échéant, à l'interdiction d'habiter, provisoire ou définitive.

L'insalubrité peut être qualifiée de réparable lorsque qu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux avec une éventuelle interdiction temporaire d'habiter.

L'insalubrité est irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique pour y mettre fin ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment. Dans ce cas, une interdiction définitive d'habiter est nécessairement prononcée.

2.1. La lutte contre l'habitat insalubre qui relève de la compétence du préfet...

La lutte contre l'habitat insalubre est une compétence de l'Etat, prévue aux articles L.1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique. Elle est mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption. Ainsi, relève de la seule compétence du préfet l'obligation de prescrire les travaux à réaliser et, s'il y a lieu, de prononcer l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Il incombe au propriétaire, d'assurer le relogement des occupants conformément aux dispositions de l'article L. 521-3-1 du CCH.

Le préfet, en cas de carence du propriétaire en matière de relogement ou d'hébergement des occupants, prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

2.2. ...peut être mise en œuvre par le maire.

Le maire peut, sur le fondement de l'article L. 521-3-2 du CCH, également intervenir au soutien du préfet en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants dans les trois cas suivants:

☛ si le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;

☞ lorsque la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 du CCH ou dans une opération d'aménagement définie à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

☞ dans le cas où une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant en application du V de l'article L. 521-3-2 du CCH, une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement (cas, par exemple, de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne signés entre la commune et l'Etat).

Il convient de rappeler que lorsque l'état des lieux a nécessité une interdiction temporaire d'habiter et que le préfet ou le maire s'est substitué au propriétaire défaillant en matière d'hébergement des occupants, ce dernier est tenu de rembourser les frais occasionnés. Ils sont ainsi recouvrés comme en matière de contributions directes et le préfet ou le maire émet un titre exécutoire.

Lorsque les locaux ne sont pas libérés et si les occupants ont refusé toutes les offres de relogement tant du propriétaire que du préfet ou du maire, il convient de recourir à la procédure de l'expulsion telle que précédemment décrite.

Si son dossier est retenu, il pourra être attribué à la commune, s'agissant d'une créance recouvrable sur les propriétaires, une subvention correspondante à 75 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois.

L'EPL ou le GIP compétent qui assure l'hébergement ou le relogement des occupants de locaux déclarés insalubres peut demander à bénéficier du FARU.

Si son dossier est retenu, il pourra lui être attribué, s'agissant d'une créance recouvrable sur les propriétaires, une subvention correspondante à 75 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois.

II - Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux

Lorsqu'une commune assure l'exécution de travaux qui interdisent l'accès à des locaux frappés par un arrêté de péril et/ou d'insalubrité et limite ainsi le développement des squats, elle peut demander à bénéficier de subvention au titre du FARU.

Si ces travaux d'interdiction d'accès sont réalisés par un EPL ou bien par un GIP compétent, ceux-ci peuvent demander à bénéficier de subvention au titre du FARU.

Ces mesures portent notamment sur le murage des ouvertures, la mise en place de fermeture ou tout autre dispositif nécessaire à éviter toute occupation illicite des bâtiments.

Pour chaque dossier retenu, il est accordé une subvention correspondante à 75 % du coût des travaux.