
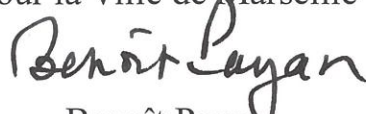


CHARTRE DE RELOGEMENT DES PERSONNES ÉVACUÉES

<p>Pour L'État</p> <p></p> <p>Christophe Mirmand Préfet des Bouches-du-Rhône et Préfet de Région PACA</p>	<p>Pour la Ville de Marseille</p> <p></p> <p>Benoît Payan le Maire</p>
--	--

En présence de la Métropole Aix-Marseille-Provence

<p>Le Collectif du 5 novembre Noailles en colère</p> <p></p>	<p>Le Conseil citoyen 1/6</p> <p></p>
<p>Un Centre Ville pour tous</p> <p>Emmanuel PATRIS</p> <p></p>	<p>La Fondation Abbé Pierre</p> <p>A. Levaque</p> <p></p>
<p>L'Assemblée des délogés</p> <p>Zohra BAKHWAJ</p> <p></p>	<p>L'AMPIL</p> <p></p>
<p>Les Compagnons bâtisseurs Provence</p> <p>Estelle Ventoura</p> <p></p>	<p>La Ligue des Droits de l'Homme Marseille</p> <p></p>
<p>Destination Familles</p> <p>Hervé TRÉMEAU</p> <p></p>	<p>Marseille en colère</p> <p>BENNOHAME KASSI HO</p> <p></p>

Fait à Marseille, le...15 novembre 2021

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJECTIFS

1. Contexte
2. Objectifs généraux
3. Champ d'application de la charte
4. Bénéficiaires de la charte
5. Acteurs signataires
6. Organisation du document

I - Première partie : Mise en œuvre des pouvoirs de polices générales et spéciales du maire et/ou du préfet pour les situations d'habitat dangereux pour la santé et la sécurité liées à l'état du bâti

- I.1. Conditions préalables
- I.2. Rappel du cadre légal (suite à l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 16 septembre 2020)

II - Deuxième partie : La mise en œuvre de la prise en charge des personnes évacuées

- II.1. Les évacuations
- II.2. Premier accueil au guichet unique dédié
- II.3. L'hébergement d'urgence en hôtels et appart-hôtels
- II.4. L'hébergement temporaire dans un logement adapté dans le cadre de la convention avec l'opérateur prestataire

III - Troisième partie : Les conditions du retour dans le logement d'origine ou dans un autre logement

- III.1. Principe
- III.2. La mainlevée des arrêtés avec évacuation et l'information des occupants
- III.3 Les situations nécessitant un relogement définitif
- III.4. Le cas de la maîtrise publique (ou achat privé avec subvention ANAH)

IV. Quatrième partie : Les cas dits « spécifiques »

- IV.1 Les propriétaires occupants
- IV.2 Le cas des personnes ne pouvant réintégrer malgré la mainlevée du fait du caractère inaccessible ou inhabitable du logement
- IV.3 Personnes ne pouvant justifier de ressources
- IV.4 Personnes hébergées ponctuellement
- IV.5 Personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion domiciliaire
- IV.6 Soutien aux commerçants et aux chefs d'entreprises
- IV.7 Situations de suroccupation
- IV.8 Décohabitation

V. Cinquième partie : Gouvernance et mise en œuvre

- V.1 La commission ad hoc
- V.2 Le partenariat citoyens et associations / institutions
- V.3 Suivi des situations et évaluation de l'accompagnement des personnes
- V.4 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements
- V.5 Mise en œuvre
- V.6 Médiation

CONTEXTE ET OBJECTIFS

1. Contexte

La présente charte, élaborée suite au drame du 5 novembre 2018, est destinée à fixer le cadre de l'accompagnement des opérations d'évacuation d'urgence, d'hébergement et de relogement, lorsque le propriétaire est défaillant.

Elle concerne l'ensemble des occupants des logements évacués actuels ou à venir sur l'ensemble de la Ville de Marseille sans aucune distinction de secteur, de statut d'occupation ou administratif.

L'ampleur de la crise sociale et sanitaire a conduit les pouvoirs publics à mettre en œuvre des mesures exceptionnelles. Ces mesures ont vocation à être pérennisées et améliorées pour accompagner au mieux les personnes évacuées tout au long de leur parcours. C'est l'engagement des institutions signataires.

La présente charte expose :

- le cadre de mise en place des procédures pour les personnes évacuées (l'insalubrité, le péril/mise en sécurité, les modalités d'évacuations de logement) ;
- les dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées, les modalités de prise en charge de leur hébergement et de leurs besoins élémentaires ;
- la prise en compte du traumatisme psychologique qu'elles subissent et l'ensemble des étapes vers la réintégration, voir le relogement définitif.

2. Objectifs généraux

Les situations des personnes évacuées relèvent du cadre juridique de droit commun. La présente charte impose à ses signataires une obligation de moyen, et explicite les modalités de l'action des pouvoirs publics pour assurer la meilleure protection des personnes évacuées, garantir leurs droits et accompagner au mieux leurs conditions de vie quotidienne, leur hébergement, le retour dans leur logement d'origine ou, le cas échéant, leur relogement.

Cette charte a également pour objet de rappeler les obligations qui pèsent sur les propriétaires, en matière, notamment, de prise en charge de l'hébergement de leurs occupants.

La présente charte s'articule autour de cinq principes :

- la mise en œuvre de moyens exceptionnels adaptés à la situation particulière de la Ville de Marseille ;
- le respect du droit au logement décent et adapté pour tous conformément aux dispositions légales ;
- le retour des personnes évacuées qui doivent avoir la possibilité de l'exercer dans leur logement ou dans un logement adapté de leur quartier d'origine, en fonction des possibilités, lorsque la réintégration s'avère définitivement impossible;
- la transparence des procédures, expertises et des informations aux personnes évacuées et à toute autre personne intéressée dans le respect du cadre réglementaire en vigueur ;
- le partenariat associant les acteurs associatifs et collectifs dans le suivi des dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées et la mise en place d'un processus de concertation pérenne avec les associations et les collectifs pour la lutte contre l'habitat indigne.

3. Champ d'application de la charte

La présente charte s'applique aux situations d'évacuation qui font exclusivement suite à un arrêté municipal de police générale lié à la dégradation structurelle d'un bâtiment (évacuation préventive)

ou de police spéciale (dans le cadre de procédure de péril ordinaire ou imminent ou de mise en sécurité depuis le 1^{er} janvier 2021),

Elle s'applique également aux évacuations consécutives à la prise d'arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité avec interdiction d'habiter.

Elle s'applique également dans le cadre des opérations d'aménagement à venir lorsqu'elles ne bénéficient pas d'un dispositif de relogement ad hoc (exemple : résorption de l'habitat insalubre), si elles sont jugées prioritaires et dans les cas d'urgence.

En revanche, elle ne s'applique pas aux opérations spécifiques de traitement des copropriétés dégradées intégrées dans l'accord partenarial sur le traitement des copropriétés dégradées signé en octobre 2018, ni dans les situations de squats faisant l'objet d'un traitement spécifique avec les services de l'État parallèlement, ni les projets ANRU.

Le périmètre d'application de la charte couvre l'ensemble de la commune de Marseille sans distinction.

4. Bénéficiaires de la charte

Les mesures décrites dans le présent document concernent l'ensemble des occupants évacués quel que soit leur statut d'occupation et administratif (hors situation de squat).

Les occupants bénéficiaires de la charte sont ceux, comme le prévoit les textes législatifs, qui jouissent d'un titre d'occupation ou qui sont considérés comme étant de bonne foi :

CCH, L.521-1 : « Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale...»¹.

A ce titre, tous les occupants sont pris en charge par les dispositifs mis en place dans cette charte, si leurs logeurs sont défaillants, et après avoir justifié de leur occupation légitime. La preuve est libre et peut-être rapportée par tous documents. Seront notamment considérées comme occupant légitimes les personnes fournissant au moins deux des documents suivants :

- Bail ou contrat de location,
- Quittances de loyer de moins de 3 mois,
- Attestation d'assurance habitation de moins de 3 mois,
- Facture d'électricité ou de box internet de moins de 3 mois,
- Dernière attestation CAF.

Pour les occupants de bonne foi qui habitent dans les lieux en vertu d'un bail verbal, des documents adaptés comme les certificats de scolarité, les documents médicaux, les témoignages de voisins, les relevés bancaires attestant de versement de loyers, etc., pourront être pris en compte.

En cas de contestation de la bonne foi de l'occupant par le propriétaire, il appartiendra à ce dernier de justifier sa position, auprès de la Ville, en fournissant tous les éléments attestant que des actions appropriées ont été engagées à l'encontre dudit occupant.

Les situations spécifiques pourront être étudiées au sein de la commission ad hoc instaurée par la ville (cf. cinquième partie), laquelle devra être en mesure de se réunir dans un délai maximum de 8 jours si nécessaire pour traiter en urgence certains dossiers. Les situations laissant à penser que les occupants pourraient être victimes de marchands de sommeil feront l'objet d'un signalement auprès du Procureur de la République.

¹la loi ne faisant pas de distinction de situation administrative ou d'occupation (cf. Cour d'appel de Paris (CA : 16.12.10), TGI (TGI : 26.5.08) et Cour de cassation (Cass. civ. III : 12.9.12)

En cas de défaillance des propriétaires comme précédemment stipulé, la commune se substituera à ces derniers et se chargera du recouvrement des sommes dues à leur encontre.

5. Acteurs signataires

La présente Charte d'engagement est signée par l'État, la Ville et en présence des acteurs institutionnels et associatifs soutenant la démarche d'accompagnement des personnes évacuées. L'État, en lien avec les signataires, est garant de la bonne mise en œuvre de la charte.

6. Organisation du document

Dans le cadre des dispositions de la législation sur l'habitat, la Ville de Marseille peut être saisie de signalements d'immeubles présumés dangereux pour la sécurité ou pour la santé des occupants, des riverains ou des usagers de l'espace public du fait de l'état du bâti ou des équipements communs.

La première partie concerne l'application des pouvoirs de polices administratives par le Maire et par le Préfet qui diligentent les procédures.

La deuxième partie décrit les situations d'évacuations d'immeubles ainsi que la prise en charge des occupants selon les règles et pratiques explicitées par la présente Charte.

La troisième partie définit les conditions de réintégration ou de relogement définitif.

La quatrième partie précise l'accompagnement et la prise en charge des cas dits « spécifiques ».

Et la cinquième partie détermine l'organisation de la gouvernance et la mise en œuvre de la présente Charte.

I – PREMIÈRE PARTIE :

MISE EN ŒUVRE DES POUVOIRS DE POLICE GÉNÉRALE ET SPÉCIALE DU MAIRE ET/OU DU PRÉFET POUR LES SITUATIONS D’HABITAT DANGEREUX POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ LIÉES A L’ÉTAT DU BÂTI

I.1 Conditions préalables

Les propriétaires privés sont tenus d’assurer la sécurité, la salubrité et l’habitabilité de leurs immeubles.

De même, les locataires doivent impérativement maintenir leur logement en bon état.

Lorsqu’un administré signale une situation susceptible de relever de la police administrative de la sécurité et de la salubrité des immeubles, un agent doit se rendre sur place dans un délai adapté à la gravité et à l’imminence des désordres signalés et qui ne peut en tout état de cause pas être supérieur à trois mois.

L’agent qui a effectué la visite transmet son constat à l’autorité compétente ainsi qu’aux intéressés dans un délai adapté à la situation et qui ne peut être supérieur à trois mois (article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leur relation avec les administrations).

En vue de faire valoir les obligations de leur bailleur ou de la copropriété, les occupants doivent en premier lieu signaler par écrit la situation à leur propriétaire, s’ils sont locataires, et le syndic ou le conseil syndical, s’ils sont copropriétaires.

En vue de mettre en œuvre la garantie de leur assurance, les locataires ou propriétaires doivent également signaler la situation à leur compagnie d’assurance « multirisque habitation », qui est obligatoire et qui prévoit, dans la plupart des cas, des contrats d’assistance juridique.

I.2 Rappel du cadre légal suite à l’entrée en vigueur 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

A compter du 1^{er} janvier 2021, une nouvelle police administrative de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations est créée dans le Code de la construction et de l’habitation suite à l’Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020.

La police mentionnée à l’article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les 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° Le 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° L’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 ;

4° L’insalubrité, telle qu’elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

I.2.1 : la notion de police de la sécurité des immeubles / Code de la construction et de l’habitation (cf. annexe 1).

Il s’agit d’un pouvoir de police spéciale du Maire de la commune où se situe l’immeuble.

Il existe une procédure ordinaire et une procédure d'urgence.

I.2.2 La notion d'insalubrité / Code de la santé publique (cf. annexe 1)

Est insalubre :

- Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger pour la santé ou la sécurité physique des personnes ;
- Tout local comportant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixés par le CSP.

Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L1331-22 du code de la santé publique, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouvertures sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (CSP : L1331-23).

Il s'agit d'un pouvoir de police spéciale du Préfet, dont l'instruction (saisines, visites sur place, composition des dossiers, etc.) est confiée au service communal d'hygiène et de santé.

I.2.3 Le pouvoir de police générale du Maire / article L2212-2 du Code des collectivités territoriales (annexe 1)

Le Maire est investi d'une compétence générale de police administrative au niveau communal.

La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques.

Le Maire est, entre autre, chargé de veiller à l'application du Règlement Sanitaire Départemental sur le territoire de sa commune.

Par ailleurs, les pouvoirs de police générale reconnus au Maire s'exercent dans l'hypothèse où le danger menaçant un immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure. Toutefois, en présence d'une situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent, le Maire peut, quelle que soit la cause du danger, faire légalement usage de ses pouvoirs de police générale, et notamment prescrire l'exécution des mesures de sécurité qui sont nécessaires et appropriées.

I.2.4 Le droits des occupants dans le cadre des polices spéciales (péril / mise en sécurité et insalubrité) / articles L521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (annexe 2)

Les occupants de bonne foi, tels que définis précédemment, sont protégés par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation qui s'appliquent aux mesures suivantes :

- Arrêtés concernant un établissement recevant du public (L123-1 et suivants du CCH),
- Arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (L. 511-11 du CCH).

Dans ces circonstances, le propriétaire (ou l'exploitant d'un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement) est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants et d'en supporter les frais dès lors que la décision est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, ou lorsque le logement est inhabitable pendant la durée des travaux.

De plus, le locataire est dispensé du paiement des loyers (ou de l'équivalent) conformément à l'article L521-2 du CCH qui dispose :

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à

l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

Lorsque l'arrêté vise les parties communes d'un immeuble en copropriété, la suspension des loyers concerne la totalité des lots comprenant une quote-part dans les parties communes même en l'absence d'interdiction d'habiter (Cour de Cassation 3^e chambre du 20.10.2016).

L'introduction d'un recours devant la juridiction administrative à l'encontre d'un arrêté de police spéciale n'est pas de nature à faire échapper le propriétaire à ses obligations de relogement ou à la suspension des loyers.

Le propriétaire conserve toutefois la possibilité d'engager les actions de droit dont il dispose à l'encontre de la personne (locataire ou occupant...) qu'il estime responsable des dégradations de son bien.

1.2.5 Le droit des occupants dans le cadre de la police générale (évacuation avant arrêté de mise en sécurité / péril et périmètre de sécurité / article L2211-1 et suivants du code général des collectivités territoriales

Lorsque l'origine prépondérante des désordres structurels qui justifient une interdiction d'habiter est extérieure à l'immeuble visé, les arrêtés en interdisant dans un périmètre de sécurité l'occupation de certains immeubles sont pris par le Maire sur le fondement de son pouvoir de police administrative générale.

De la même manière le Maire peut procéder à l'évacuation des immeubles présentant un danger structurel à court terme sans attendre l'édiction d'un arrêté de mise en sécurité/péril en fournissant dans les plus brefs délais un arrêté d'interdiction d'occupation (police générale).

De tel cas ne relèvent pas de la protection des occupants au titre des articles L. 521-1 du CCH telle que précédemment décrite.

L'hébergement et le relogement des locataires reste à la charge de la Ville qui y procédera dans le cadre décrit par la présente Charte sans distinction par rapport aux autres bénéficiaires.

Il en va de même des propriétaires occupants qui remplissent les conditions financières ci-après définies (voir le point IV.1).

Un accompagnement juridique sera proposé aux occupants pour obtenir la suspension des loyers ainsi qu'aux propriétaires pour obtenir réparation de leur préjudice, notamment lié à leur perte locative, au titre de la rupture d'égalité devant les charges publiques.

II- DEUXIÈME PARTIE :

LA MISE EN ŒUVRE DE LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES ÉVACUÉES

II.1. Les évacuations

Dès lors que le risque est identifié sur un bâtiment à un niveau élevé et qu'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la santé des personnes et des biens, des mesures conservatoires de protection immédiates sont prises par le maire ou le préfet. L'évacuation peut-être ordonnée par un arrêté de police générale ou par un arrêté de mise en sécurité urgente /péril imminent ou de traitement de l'insalubrité avec interdiction d'habiter. Les occupants présents lors de l'évacuation sont pris en charge par le propriétaire et, en cas de défaillance, par la Ville de Marseille, L'État ou leurs délégataires le cas échéant pour les publics qui les concernent.

L'encadrement de l'évacuation par le bataillon des marins pompiers ou les services municipaux compétents doit garantir aux personnes évacuées un traitement approprié et bienveillant.

Elle consiste en une prise en charge globale pour tous, comprenant information et orientation vers le dispositif d'accompagnement le plus approprié ainsi que leur accès à un hébergement décent et adapté en cas de défaillance ou de méconnaissance de leur propriétaire ou hébergeant.

A cette fin, l'opérateur de l'Espace d'Accueil des Personnes Évacuées (EAPE) est mandaté par les pouvoirs publics pour assister les personnes au moment de leur évacuation dans les conditions qui suivent. Le cas échéant, il conseillera les occupants en vue de la rédaction d'une fiche de signalement PDLHI transmise au guichet départemental tenu par la DDTM afin de signaler les désordres éventuels rencontrés dans le logement et relatifs aux manquements au règlement sanitaire départemental et/ou au décret décence du 30 janvier 2002.

II.1.1 Information et orientation

- Le flyer de présentation de l'EAPE sera mis à jour et distribué lors de chaque évacuation à tous les occupants ;
- Les personnes concernées doivent disposer, via notamment les syndics et/ou les propriétaires, d'une information claire par écrit sur les raisons de l'évacuation. En fonction de la situation et de l'urgence, il leur sera donné le temps nécessaire leur permettant de rassembler leurs affaires ;
- Les personnes concernées doivent disposer d'une information générale sur le déroulé des procédures et expertises mentionnées dans les arrêtés, des contacts d'associations et collectifs et sont informées de l'existence et la mise à disposition de la présente charte. Celle-ci est accessible sur le site web de la Ville. Le guide municipal d'informations au sinistrés, mis à jour, est remis aux personnes évacuées et disponible à l'EAPE ;
- Les personnes concernées sont orientées systématiquement vers le guichet unique EAPE, situé 10ter Square Belsunce - 13001 Marseille, dédié à l'accueil des personnes évacuées ;
- Les personnes concernées se voient remettre une attestation d'intervention signée par le responsable de l'évacuation. Cette attestation est mise à la disposition des personnes absentes au moment de l'évacuation dans un délai de 24 h à l'EAPE ;
- Les personnes concernées ont alors 48 h – maximum – (calculé en jours ouvrés) pour fournir, auprès de l'EAPE, les justificatifs permettant d'attester qu'ils sont bien occupants légitimes du logement évacué (cf. précédemment la liste des pièces justificatives - partie I-4) ainsi qu'une pièce d'identité demandée dans le cadre de l'accompagnement social. Ce délai de 48 h sera prolongé en cas d'absence de la personne lors de l'évacuation ou en cas de difficulté spécifique pour recueillir certaines pièces.

II.1.2 Primo- hébergement et acheminement

Dans le cas d'une défaillance avérée du propriétaire, un hébergement d'urgence est proposé à la personne évacuée pour sa mise à l'abri, prioritairement en établissement hôtelier. Dans certains cas (évacuation d'un grand nombre de personnes ou absence de chambres disponibles en hôtel) il pourra être recouru à un hébergement collectif type gymnase ou centre d'hébergement.

Le trajet jusqu'au lieu d'hébergement est pris en charge par la collectivité.

II.1.3 Garanties diverses

La protection des immeubles évacués et des biens des occupants, pendant la durée d'évacuation, est de la responsabilité des propriétaires ou de leurs représentants. La Ville ne peut être tenue pour responsable des dégradations et effractions intervenues durant le temps de la mesure de police en matière d'habitat indigne.

Cependant la prévention des atteintes à la sécurité publique, qui comprend la sécurité des biens, relève de la compétence du Maire dans le cadre de son pouvoir de police générale. A ce titre, la Ville préviendra systématiquement par écrit le syndic et les propriétaires de leurs responsabilités respectives, notamment en termes de sécurisation des immeubles vis-à-vis des effractions tout au long de leur interdiction d'occupation (portes anti-effraction, alarme anti-intrusion, sécurisation d'échafaudages...). Dans le cas où plusieurs immeubles voisins sont évacués dans un même périmètre, il pourra être fait procéder au gardiennage des immeubles (de manière exceptionnelle par la Ville en cas d'absence de diligence de la part des propriétaires des immeubles).

La prise en charge des animaux de compagnie est assurée dans les conditions précisées en annexe de la présente charte.

II.2 Premier accueil au guichet unique dédié

Le guichet unique (EAPE) accueille, informe, oriente les personnes évacuées et les accompagne dans leurs démarches. Les dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées mis en place par les pouvoirs publics à l'EAPE font l'objet d'un marché consultable par lequel les pouvoirs publics ont mandaté un groupement d'opérateurs pour assurer l'accueil et l'accompagnement dans le cadre des hébergements et relogements.

Ces dispositifs sont décrits dans la présente charte sans préjudice de dispositifs complémentaires mis en place par des collectivités non signataires.

II.2.1 Le dispositif d'accueil et d'information (EAPE)

L'Espace d'Accueil des Personnes évacuées est un dispositif permettant de prendre en charge de façon pluridisciplinaire, sur un site unique, les personnes concernées afin de faciliter leurs démarches et l'accompagnement dans la durée.

L'opérateur assure les missions d'accueil général, d'accès aux droits sociaux, d'accompagnement juridique et social et de soutien psychologique.

II.2.1.1 L'accueil EAPE

L'Espace d'Accueil des Personnes Évacuées, situé 10 ter Square Belsunce (1^{er} arrondissement), permet aux ménages d'accéder à divers services, liés à leur quotidien après l'évacuation de leur logement et jusqu'à leur réintégration ou relogement définitif, le cas échéant :

- Accueil général des ménages concernés, sur place et téléphonique, pour leur enregistrement, pour le recensement de leurs besoins de première nécessité, pour des demandes diverses de renseignements, ou une orientation pour des prises de rendez-vous spécifiques avec les travailleurs sociaux ou chargés de relogement ;
- Recueil des pièces nécessaires, dans un délai maximum de 48 h à compter de la date d'évacuation ;
- Distribution des prestations d'aides complémentaires ;
- Communication des documents et renseignements relatifs à la situation des logements d'origine et à l'avancement des procédures (l'opérateur se rapprochera des services de la Ville pour obtenir les informations demandées) ;

L'espace d'accueil est aussi le lieu pour la conduite des entretiens liés au suivi social et à l'accompagnement des parcours de réintégration ou relogement.

D'autre part, selon les situations des ménages, à partir de leur évacuation et jusqu'à leur réintégration ou leur relogement définitif, des orientations peuvent être faites vers d'autres services :

- Infirmier(-ère) diplômé(e) d'État ;
- Psychologue ;
- Référent juridique pour l'information et pour l'accompagnement et l'orientation vers des acteurs spécialisés ;
- Présence d'interprètes pour s'assurer de la bonne compréhension des explications fournies (en fonction des disponibilités).

De même, l'EAPE oriente vers les structures et services compétents si la situation le nécessite (*Centres médico-psychologiques, Agence départementale d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône, Association de soutien à la médiation et aux antennes juridiques, l'Espace d'Accompagnement Habitat de la Métropole à titre d'exemple*).

II.2.1.2 Information sur les droits

Au sein de l'EAPE, les personnes sont informées de l'existence de la présente charte et du cadre réglementaire qui a conduit à leur évacuation, notamment une information sur le déroulé des expertises et procédures échues ou à venir.

Les locataires sont informés des devoirs des propriétaires concernant la suspension des loyers et des baux d'habitation, le cas échéant, ainsi que des sanctions encourues par les propriétaires en cas d'infraction.

Les personnes évacuées sont informées de leur droit et de leur possibilité de le faire valoir par un accompagnement juridique. Elles sont informées des procédures civiles ou pénales éventuelles pouvant être engagées, par elles-mêmes, auprès des tribunaux et seront appuyées dans leurs démarches. Les moyens humains de cet accompagnement juridique au sein de l'EAPE doivent être proportionnels au nombre de ménages concernés et à l'évolution des besoins.

Les demandes de remise totale ou partielle de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pourront faire l'objet d'un examen bienveillant au cas par cas, en tenant compte de la situation financière des demandeurs, par les services de la DRFIP 13 compétents. Ces demandes sont à adresser au service des impôts des particuliers (SIP) du lieu de situation concerné, désigné sur l'avis d'imposition de taxe d'habitation ou de taxe foncière adressé à l'utilisateur.

II.2.2. Accompagnement administratif et accès aux droits

Chaque ménage évacué fait l'objet d'un diagnostic de sa situation par l'opérateur missionné de l'EAPE et d'un accompagnement dans ses démarches administratives, qu'elles concernent :

- l'ouverture des droits au logement (demande HLM, SIAO ; DALO etc.) ;
- les démarches à effectuer auprès des assurances, des fournisseurs d'énergie, des banques, des bureaux de poste (gestion du courrier), des concessionnaires ou des services des impôts selon les cas rencontrés ;
- la capacité à signaler des désordres dans le logement d'origine (indécence, insalubrité...) en remplissant la fiche de signalement du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) ;
- la mise en œuvre éventuelle de procédures adaptées.

Les personnes évacuées bénéficient d'un suivi pendant toute la durée de l'évacuation, et jusqu'à deux mois après la réintégration dans leur logement d'origine ou après relogement. Chaque ménage concerné dispose d'un interlocuteur référent. Les personnes évacuées ont droit, d'être accompagnées dans leurs démarches par un accompagnant et ont accès à tout moment à une information complète et transparente.

Les moyens humains de cet accompagnement par l'EAPE doivent être proportionnels au nombre de ménages concernés et pourront être révisés à la hausse si besoin.

II.2.3. Accès aux arrêtés, expertises, rapports de travaux et mainlevées

En application de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 et la loi du 12 avril 2000 (Code de la justice administrative), il est rappelé que l'ensemble des documents relatifs à la prise d'un arrêté (de police générale ou spéciale), doit être communicable aux intéressés en vertu du principe d'unité du dossier, dès lors que ceux-ci servent de fondement à une décision administrative (Conseil 20160662 Séance du 31/03/2016).

Les conclusions des expertises, audits et rapports de travaux diligentés par l'autorité publique, ainsi que par les propriétaires et par les syndics lorsque ces documents sont en possession des services de Ville (y compris ceux diligentés par les tribunaux administratifs) seront communiquées aux personnes intéressées (notamment les locataires et occupants) et rendues publiques si d'intérêt général.

La Ville de Marseille s'engage à centraliser et à fournir toutes les informations utiles aux personnes évacuées leur permettant de suivre l'évolution de leur situation, via le guichet unique dédié.

Les arrêtés et mainlevées de chaque immeuble continueront d'être actualisés sur le site de la Ville de Marseille, selon un dispositif à actualiser. Ils seront également transmis à l'EAPE dès notifications aux propriétaires qui sera en charge de les fournir en version papier aux locataires et occupants, incluant les annexes.

II.2.4 Les moyens mis à disposition des personnes évacuées pour faciliter leur vie quotidienne

II.2.4.1 Équipements et produits de première nécessité

L'opérateur gestionnaire de l'EAPE, recense les besoins de première nécessité et organise leur fourniture en lien avec les différents opérateurs et le réseau associatif local.

II.2.4.2 Assistance aux enfants

La gratuité de la cantine est appliquée pour tous les enfants des familles évacuées et hébergées en hôtel ou appart-hôtel, scolarisés dans les écoles municipales.

En tant que de besoin, ces enfants peuvent être affectés dans des écoles plus proches de leur lieu d'hébergement.

Les situations de décrochage et de déscolarisation des enfants évacués sont identifiées et suivies par les travailleurs sociaux de l'EAPE, en lien avec l'Éducation Nationale. L'opérateur proposera systématiquement une redirection vers les dispositifs aux familles évacuées ayant des enfant.

Un accueil d'urgence dans les crèches municipales est prévu pour les enfant des familles évacuées et hébergées en hôtel et appart-hôtel ainsi que l'exonération des frais de garde.

L'accueil des enfants de personnes évacuées et hébergées en hôtel et appart-hôtel est pris en charge gratuitement dans les structures de loisirs pendant les vacances scolaires et mercredis.

II.2.4.3 La récupération des effets personnels

Les personnes évacuées contactent les Services de la Ville via l'adresse mail dédiée (scu-effets-perso@marseille.fr) ou via l'EAPE.

Une proposition de rendez-vous leur est faite afin qu'elles puissent récupérer leurs effets personnels avec un délai assorti à la situation de l'immeuble et des personnes. Cette visite sera organisée en lien avec les services municipaux qui accompagneront les personnes évacuées. Lors de cette visite, il est conseillé de rassembler les affaires indispensables : médicaments liés à un traitement en cours, papiers d'identité, documents liés au logement (bail, quittances, assurance) et autres justificatifs de domicile possible, argent, carte bancaire, nécessaire pour les enfants, box internet...

II.2.4.4 Prise en charge du stockage des biens et du déménagement

Afin de conserver temporairement les affaires personnelles récupérées dans les logements évacués, la Ville s'engage à prendre en charge, sur demande des occupants, le stockage de leurs biens.

Pour ce faire, il est prévu la prise en charge par la Ville des frais de garde-meuble pour un volume maximum de 3 m³ pour un couple, 2 m³ pour une personne seule et 5 m³ pour une famille avec enfants.

Lorsqu'une interdiction définitive est prononcée, la loi prévoit que le propriétaire est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Selon l'état de stabilité du bâtiment et la configuration des lieux, le déménagement de la totalité des affaires et notamment des meubles lourds ne sera pas toujours possible.

II.2.4.5. Prise en charge des frais induits par l'hébergement

Pendant toute la durée de l'accompagnement, les personnes évacuées à l'hôtel n'ayant pas la possibilité de cuisiner, se verront distribuer des chèques services (10 € par personne et par jour pour les personnes aux minimas sociaux ou sans ressource identifiable, 6 € pour les personnes à faible reste à vivre et 4 € pour les autres personnes).

II.2.4.6. Accompagnement social ou sanitaire spécifique

L'opérateur social missionné est en charge de l'identification des besoins sociaux et sanitaires et du suivi des personnes à l'hôtel. La continuité du parcours médical est assurée par ledit opérateur, les situations de handicap ou les conditions sanitaires particulières donnent lieu à la mise en place de dispositifs adaptés.

II.2.4.7. Accompagnement psychologique

L'EAPE offre la possibilité de consultations psychologiques gratuites.

En complément de l'accompagnement social réalisé par les travailleurs sociaux, le pôle somatique, créé par l'ARS, poursuit plusieurs objectifs relatifs à la prise en charge des personnes évacuées :

- Premier accueil et identification des besoins sur le plan somatique = prise en charge des urgences et des besoins immédiats (qu'ils soient en lien avec la situation d'évacuation ou non),
- Orientation adaptée en fonction des problématiques rencontrées et de la situation des personnes (type de pathologie, âge, situation administrative, etc.),
- Accompagnement vers les soins afin d'assurer la prise en charge effective par les différents partenaires et structures de santé,
- Coordination du parcours de soins avec les différents intervenants et partenaires (santé/social),
- Assurer un rôle « d'aller vers » en allant à la rencontre des ménages, lors des évacuations et sur les différents lieux d'hébergement.

Au delà des structures et professionnels interpellés pour les prises en charge médicales et paramédicales des personnes évacuées, plusieurs partenaires sont régulièrement sollicités. Il s'agit notamment de la Cellule d'aide médico-psychologique (CAMP); les CMP Pressencé et Belle de Mai, l'Équipe Mobile Enfants Adolescents Délégés, la Permanence d'accès aux soins de santé, le Pôle Info Senior et les associations.

II.2.4.8 Transports en commun

Les personnes évacuées seront informées par l'EAPE qu'elles peuvent bénéficier, à leur demande d'un abonnement mensuel nominatif gratuit.

Dans l'attente de l'établissement de leurs cartes d'abonnement mensuel, les personnes évacuées pourront bénéficier de titres hebdomadaires.

II.3. L'hébergement d'urgence en hôtel et apart-hôtel

Principes initiaux :

- l'hébergement doit être décent et correspondre aux besoins (CCH : L.521-3-1),
- l'hébergement en hôtel classé économique ne peut être que provisoire (CA Paris : 5.11.03).

En fonction de la composition de la famille, de ses besoins et des disponibilités, la Ville privilégie l'hébergement en apart-hôtel pour répondre de la manière la plus adaptée aux exigences légales.

II.3.1. Généralités

La Ville de Marseille a pris les dispositions nécessaires pour reloger les locataires dans des hôtels ou hébergements d'urgence.

L'ensemble des personnes évacuées, bénéficiaires de la présente charte auront accès à l'hébergement d'urgence jusqu'à la réintégration dans leur logement d'origine aux frais avancés du propriétaire.

Pour garantir la continuité de l'hébergement hôtelier pour l'ensemble des personnes évacuées, il est procédé par anticipation au renouvellement des nuitées, sauf demande contraire du foyer.

Les familles nombreuses avec enfants, et les personnes ayant des problèmes sanitaires ou sociaux sont prioritaires pour les sorties d'hébergement hôtelier vers des hébergements adaptés.

Le transfert sera réalisé le plus tôt possible dans un hébergement stable adapté à la composition familiale facilitant l'autonomie (présence de cuisine, adaptabilité au handicap..) : appart-hôtel, résidence sociale, pension de famille, relogement temporaire, etc.

Pour les personnes hébergées à l'hôtel, les petit-déjeuners servis dans les salles communes sont pris en charge par la Ville et des chèques services remplacent la distribution de repas chauds (cf. II.2.4.5).

Une attestation d'hébergement sera systématiquement remise aux personnes évacuées.

Au besoin, l'accompagnement juridique proposé par l'opérateur pourra être actionné afin d'aider les personnes évacuées à comprendre leurs droits et réaliser les démarches nécessaires (cf. II.2.1.1).

II.3.2. Période de latence entre l'évacuation et la notification de la mesure de police (générale ou spéciale)

Cette période de latence doit être très brève.

Dans tous les cas, la prise en charge de l'hébergement d'urgence sera assurée par la Ville.

II.3.3. Accompagnement dans les hébergements

Les personnes font l'objet d'un accompagnement social dans les lieux où elles sont hébergées : des visites régulières aux hôtels sont menées par l'opérateur de l'EAPE missionné permettant la vérification des services fournis ainsi que l'accompagnement social, administratif et psychologique pour les personnes limitées dans leurs déplacements.

II.4. L'hébergement temporaire dans un logement adapté dans le cadre de la convention avec l'opérateur prestataire

II.4.1. Le cadre préalable du marché avec l'opérateur

Dans un contexte partenarial, la Ville et la Métropole ont identifié la nécessité d'élaborer entre elles une convention de groupement de commande pour une prestation d'assistance à l'hébergement et au relogement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

L'élaboration de la convention avec l'opérateur prestataire s'appuie sur l'analyse d'expérience de deux prestations, externalisées à partir de fin 2018 par les pouvoirs publics, face à l'urgence, afin d'organiser les moyens d'accompagner les ménages évacués dans leur information et leur relogement.

Cette mission a débuté le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de quatre ans.

II.4.2. Proposition d'hébergement et notion de « logement adapté »

Pour tout ménage devant être hébergé temporairement, du fait de la défaillance du propriétaire, l'opérateur doit :

- Recueillir auprès des services de la Ville et de la Métropole, les informations relatives au cadre réglementaire qui a justifié l'intervention sur le logement d'origine du ménage et l'état d'avancement de la procédure ;
- Évaluer la situation du ménage au regard du logement ;

- Aider le ménage à se positionner concernant les offres de relogement éventuelles proposées par le propriétaire du logement d'origine sous réserve qu'elles soient décentes et adaptées et qu'elles soient présentées par écrit, et validées par les services de la Ville;
- Proposer par écrit des offres d'hébergement temporaire adaptées. Les réponses (acceptations ou refus, accompagnées des justifications) des ménages devront également être mentionnées par écrit ;
- Expliquer et signer avec les ménages concernés une convention d'occupation temporaire relative au logement désigné.

Lorsque les ménages sont hébergés à l'hôtel, en résidence hôtelière, ou en structure dédiée d'hébergement d'urgence, l'opérateur se rend sur place afin de faciliter l'accompagnement.

Les offres d'hébergement temporaire seront proposées par écrit aux ménages en fonction de leurs besoins. Elles prendront en compte leur adresse d'origine et permettront de limiter au maximum et selon les possibilités, l'allongement des déplacements de toute nature ou l'éloignement d'aidants familiaux, sauf volonté autre du ménage.

L'opérateur fait jusqu'à 3 propositions d'hébergements adaptés et effectives par écrit tels que définis par les critères suivants :

- Localisation à proximité du lieu originel d'habitation, de l'établissement scolaire et des réseaux de transport pour se rendre sur le lieu de travail (sauf impossibilité avérée, le temps de trajet ne doit pas être rallongé de plus de 15 minutes sauf avis contraire du ménage) ;
- Typologie adaptée à la composition du foyer et aux activités à domicile ;
- Veiller à ne pas accentuer l'éloignement des parents pour les enfants en garde alternée, sauf impossibilité avérée ;
- Proximité par rapport aux déplacements pendulaires (enfants, travailleurs, aidants familiaux, personnes âgées et à mobilité réduite, dispositifs de santé).

Dans la mesure du possible, un même logement ne sera pas proposé simultanément à plusieurs ménages.

Le cas échéant, l'opérateur pourra aussi faire des propositions hors critères mais celles-ci n'entreront pas dans la comptabilisation des refus.

L'impossibilité avérée de proposer un logement adapté selon ces critères sera constatée au cas par cas en commission ad hoc. En cas de difficultés à concilier les différents critères, les ménages concernés en seront avertis et choisiront lesquels des critères ils entendent privilégier.

Les propositions alternatives mentionneront explicitement leur caractère dérogatoire et le fait qu'un éventuel refus pourra être comptabilisé. Les ménages ont la possibilité de refuser jusqu'à trois propositions au maximum.

Les loyers et les charges locatives associées (hors fluides) sont pris en charge par la Ville via le prestataire, aux frais avancés des propriétaires.

En revanche, les fluides (eau, électricité, gaz...) sont dus par l'occupant. Pour autant, afin de tenir compte des difficultés financières des ménages liées à l'évacuation, la Ville proposera une participation financière forfaitaire dont les modalités pratiques restent à définir.

L'occupant devra prendre à sa charge un contrat d'assurance multi-risque habitation.

En cas de refus injustifié des 3 propositions effectuées par l'opérateur, il sera mis fin à la prise en charge de l'hébergement d'urgence, dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification de fin de prise en charge. A cette fin, dès lors qu'une fin de prise en charge est envisagée, les

personnes concernées sont convoquées à un entretien préalable au cours duquel elles peuvent faire valoir toutes observations utiles. Elles peuvent être accompagnées ou assistées de toutes personnes de leur choix.

La convocation est écrite et mentionne les motifs sur la base desquels leur fin de prise en charge est envisagée.

Si la décision de fin de prise en charge est néanmoins maintenue, elle est formalisée par une décision écrite et motivée qui précise la date à laquelle il est mis fin à la prise en charge.

La commission ad hoc pourra également être saisie pour statuer sur ce type de situation à la demande de l'un de ses membres.

III – TROISIÈME PARTIE :

LES CONDITIONS DU RETOUR DANS LE LOGEMENT D'ORIGINE OU DANS UN AUTRE LOGEMENT

III.1. Principe

Lorsque l'arrêté prescrit une interdiction temporaire d'habiter, les personnes évacuées ont vocation et doivent pouvoir retourner dans leur logement d'origine une fois la mainlevée de l'arrêté notifiée.

En cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'impossibilité de retourner dans leur logement d'origine (situations spécifiques), les ménages se voient proposer des solutions de relogement adapté dans leur quartier (selon leur volonté) soit par leur propriétaire, soit par la collectivité, en substitution.

III.2. La mainlevée des arrêtés avec évacuation et l'information des occupants

III.2.1 Généralités

Dès lors que le propriétaire (ou le syndicat de copropriétaires) a réalisé les travaux ayant fait l'objet d'une attestation de conformité par rapport aux mesures prescrites par un homme de l'art (architecte, entreprises agréées, bureau d'étude...), ce dernier doit en informer l'autorité de police (le Maire ou le Préfet) qui procède aux vérifications par une visite systématique du service compétent et prend un arrêté de mainlevée autorisant la réintégration des locaux par les occupants. Cet acte lève les contraintes qui pèsent sur le propriétaire liés aux loyers et à l'hébergement.

En effet, le loyer est à nouveau dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la mainlevée. Quant à l'obligation d'hébergement, elle cesse à compter de la notification de l'arrêté de mainlevée ou l'arrêté modificatif permettant la réintégration des occupants.

Le propriétaire devra s'assurer de la remise en service des réseaux et de leur opérationnalité.

Afin de permettre la bonne organisation de la réintégration de personnes concernées, l'hébergement doit pouvoir être maintenu 10 jours maximum après notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (sauf cas particuliers et demandes spécifiques justifiant un délai plus long). Ce délai pourra être exceptionnellement allongé en cas de difficultés spécifiques (logement ayant été squatté, dégradé). En cas d'impossibilité effective de réintégration, il sera possible d'aller jusqu'à un accompagnement vers un relogement définitif. Dans ce cas, le paiement des indemnités d'occupation ne sera pas exigé en totalité (cf cas particuliers).

III.2.2. La vérification de la situation de salubrité du logement avant mainlevée de l'arrêté de péril / de mise en sécurité

Lorsque de graves désordres relatifs au non-respect du règlement sanitaire départemental ont été signalés au moment de l'évacuation (via la fiche de signalement préalablement citée), le service compétent effectuera une visite dès la mise en sécurité de l'immeuble réalisée.

Le cas échéant, la visite de contrôle des travaux relatifs aux désordres structurels réalisée par le service de la Ville compétent relèvera également, s'il y a lieu, les désordres relatifs à la santé des occupants afin qu'une procédure idoine soit enclenchée dans le cadre des pouvoirs de police générale du maire et du respect du Règlement sanitaire départemental des Bouches-du-Rhône (RSD).

Sauf opposition explicite du ménage évacué la visite de réintégration se fera accompagnée par un représentant compétent de l'opérateur, qui devra expliquer de manière pédagogique en quoi la mise

en sécurité de l'immeuble est effective et identifier s'il subsiste des manquements qui s'opposeraient à la réintégration des occupants ou qui justifieraient un signalement complémentaire pour manquement au Règlement sanitaire départemental.

Les rapports de visite de l'opérateur, ainsi que les pièces techniques justifiant de la réintégration, seront communiqués par la Ville aux personnes concernées.

Lorsque les désordres constatés sont de nature à relever du traitement de l'insalubrité conformément aux dispositions du CCH et du CSP, la procédure est lancée sans délai.

Dispositif CAF (lutte contre la non décence des logements : CSS : L.542-2 et L.831-3)

Les allocations de logement familiales et sociales (ALF et ALS) sont dues aux personnes occupant à titre de résidence principale un logement satisfaisant aux caractéristiques de la décence ainsi qu'aux conditions de peuplement.

La loi ALUR a modifié la procédure relative à l'octroi et au versement de l'allocation de logement en cas de logement constaté comme non-décent, afin d'inciter le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité, tout en limitant les conséquences pour le locataire.

L'allocation de logement n'est versée ni au locataire, ni au bailleur par les organismes payeurs (CAF/MSA) qui la conservent pendant un délai maximal de dix-huit mois : son versement au bailleur est différé tant qu'il n'a pas effectué les travaux exigés.

Le signalement préalable, avant visite d'un opérateur ou des personnes habilitées s'effectue via la fiche PDLHI transmise à la CAF dans le cadre de la Commission Technique Pour le Logement Décent.

Les bénéficiaires sont informés de la possibilité d'être assistés pour obtenir, si besoin, le prononcé par un juge judiciaire d'une injonction au propriétaire de faire les travaux nécessaires sous astreinte.

III.2.3. Les conditions d'hébergement des habitants dont le logement est en infraction avec le RSD

Les habitants dont l'immeuble aura fait l'objet d'une levée de péril / mise en sécurité réintègrent leur logement d'origine dans les 10 jours maximum suivants la notification de la mainlevée comme indiquée précédemment, et ceci même si des infractions au RSD ont été constatées lors de la visite technique des agents municipaux, qui conduiront les procédures adéquates en parallèle.

En cas d'intervention des services de la Ville, les mises en demeures adressées aux propriétaires pour mettre fin aux désordres constatés seront communiquées en copie aux occupants du logement.

Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux préconisés pour résoudre les infractions au RSD.

III.2.4 Le maintien en hébergement en cas de constat d'insalubrité

Les personnes évacuées « réintégrables » dont le logement a fait l'objet d'un constat d'insalubrité réalisé par les services compétents peuvent, à leur demande, rester dans leur lieu d'hébergement jusqu'à complète réalisation des travaux, et ce dans un souci de prévention de leur santé. Dans ce cas de figure, le paiement des indemnités d'occupation n'est pas dû tant que le logement n'a pas fait l'objet de travaux de sortie d'insalubrité ou tant que le logement est considéré comme non habitable.

III.3 Les situations nécessitant un relogement définitif

Quatre situations peuvent nécessiter un accompagnement par l'opérateur vers un relogement définitif lorsque la réintégration dans le logement initial s'avère impossible ou non appropriée :

- La prescription d'une interdiction définitive d'habiter dans l'arrêté de police spéciale ;
- La déconstruction de l'immeuble dans lequel se situe le logement ;
- La suroccupation (selon la définition du Code de la sécurité sociale : *superficie minimale = 9 m² pour une personne, 16 m² pour deux personnes, plus 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de 70 m² pour 8 personnes ou plus*) ;
- Une maîtrise publique est actée ;

Certains cas particuliers, actés en réunion de suivi partenarial, peuvent aussi conduire à orienter vers un relogement définitif des familles dont la réintégration dans le logement d'origine s'avère problématique, pour des raisons de santé ou en cas de conflit grave avec les propriétaires qui s'opposent à cette réintégration. Dans ce dernier cas, les occupants empêchés de réintégrer leur logement ne pourront continuer à être pris en charge par la collectivité que s'ils ont effectivement intenté une procédure judiciaire contre leur propriétaire.

L'action d'accompagnement de l'opérateur se poursuit pendant deux mois après l'installation dans le nouveau logement.

En cas de relogement définitif, l'opérateur fait 3 propositions de logements adaptés, par écrit, tels que définis par les critères énoncés ci-après (III.3.1), ceci n'empêchant pas l'opérateur de faire des propositions hors critères qui n'entrent pas dans la comptabilisation des refus.

L'impossibilité avérée de proposer un logement adapté selon ces critères sera constatée au cas par cas en commission ad hoc. En cas de difficultés à concilier les différents critères, les ménages concernés en seront avertis et choisiront lesquels des critères ils entendent privilégier.

III.3.1. Notion de « logement adapté »

Principe jurisprudentiel : le logement doit être adapté « aux besoins et possibilités » (TI Douai : 8.3.06).

Les ménages sont accompagnés par l'opérateur en vue de construire un projet résidentiel prenant en compte les critères suivants et de définir le logement définitif « adapté » recherché :

- Typologie a minima équivalente au logement originel et adaptée à la composition du foyer, tenant compte des éventuelles évolutions de la composition familiale des ménages et des contraintes de santé pendant la période d'évacuation ;
- L'opérateur propose en priorité au ménage un reste à charge au m² adapté aux ressources (et au projet résidentiel) du ménage. En cas de propositions à reste à charge adapté mais supérieur, le ménage est en droit de refuser sans que ce refus soit comptabilisé sauf si le taux d'effort précédent était exceptionnellement bas ;
- Propositions faites dans l'arrondissement d'origine ou à la périphérie immédiate, sauf impossibilité avérée et sauf demande contraire des intéressés ;
- Les nouveaux logements proposés devront être compatibles avec les modes de transport des ménages. Les déplacements pendulaires ne devront pas allonger de plus de 15 minutes la durée des trajets aux lieux de travail et établissements scolaires, selon le souhait du ménage et sauf impossibilité avérée ;
- Logement adapté aux besoins spécifiques (situation sanitaire, isolement des personnes etc.) à proximité avec les aidants familiaux, dispositifs médicaux etc.

III.3.2 Dépôt de garantie et aides

Afin de permettre l'accès au parc privé, le dispositif VISALE pourra être actionné afin de se porter garant pour les locataires et faire l'avance du dépôt de garantie, sous réserve que les conditions d'éligibilité de ce dispositif soient remplies par le locataire.

D'autres aides pourraient être mobilisées avec l'aide du pôle social de l'opérateur (notamment le Fond de solidarité logement).

Les propriétaires sont tenus (CCH : L.521-3-1 II) de verser aux locataires une somme équivalente à 3 mois du nouveau loyer dans le cadre d'une interdiction définitive d'habiter prononcée dans l'arrêté. De plus, en cas de substitution d'une personne publique, le propriétaire ou l'exploitant verse en plus une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel (CCH : L.521-3-1 II).

III.3.3 Priorité des relogements

Les personnes évacuées sont prioritaires selon deux principes :

- les critères de vulnérabilité : situation sociale de précarité, problèmes de santé et familles nombreuses ;
- la date de l'évacuation.

III.3.4 Refus des propositions faites

À la suite d'un entretien permettant d'établir un bilan partagé des propositions formalisées faites au ménage et du projet résidentiel, le ménage indique par écrit les motifs de son refus.

L'opérateur s'engage à transmettre aux ménages concernés par un relogement définitif la décision de la CALEOL du bailleur dès qu'il en a connaissance.

Au bout de trois refus écrits non justifiés, le maintien en logement temporaire ou d'urgence prendra fin.

A cette fin, dès lors qu'une fin de prise en charge est envisagée, les personnes concernées sont convoquées à un entretien préalable au cours duquel elles peuvent faire valoir toutes observations utiles. Elles peuvent être accompagnées ou assistées de toutes personnes de leur choix. La convocation est écrite et mentionne les motifs sur la base desquels leur fin de prise en charge est envisagée. Si la décision de fin de prise en charge est maintenue, elle est formalisée par une décision écrite et motivée qui précise la date à laquelle il est mis fin à la prise en charge.

III.4 Le cas de la maîtrise publique (ou achat privé avec subvention ANAH)

III.4.1 En cas de rachat des immeubles par la puissance publique

Dans le cadre d'un rachat des immeubles évacués par la collectivité territoriale, les anciens occupants qui auraient vu leurs baux rompus disposeront d'une priorité dans la prise à bail ou l'achat quel que soit le projet retenu (démolition-reconstruction ou réhabilitation), par conventionnement avec les futurs acquéreurs (bailleurs sociaux ou privés), quel que soit le délai de remise sur le marché du logement. Les niveaux de loyers proposés et les typologies des logements devront être adaptés aux ressources et à la composition familiale des ménages évacués. En cas d'impossibilité opérationnelle (exemple : non reconstruction de l'emprise des anciens immeubles), une solution sera recherchée à proximité de l'ancien lieu d'habitation (même îlot ou îlot limitrophe), dans les mêmes conditions.

Dans le cadre d'un rachat d'immeubles frappés par une mesure de police de l'habitat par la collectivité territoriale dans un îlot, les anciens occupants, qui auraient vu leurs baux interrompus, disposeront, au moment de la mise sur le marché du logement, d'une priorité dans la prise à bail ou l'achat des logements rénovés et produits sur les terrains acquis de l'îlot concerné ou des îlots limitrophes aux conditions réglementaires applicables à ces baux et ventes, quel que soit le mode de production de logements retenus. En matière de logement social créé, la collectivité ou l'État mobiliseront à leur profit une part de leur contingent pour faire valoir cette priorité, dans ce cas, les (au moins deux propositions conformément au cadre réglementaire) propositions faites seront étudiées en fonction des ressources et de la composition familiale des ménages évacués.

III.4.2 Extension du droit au retour au parc privé

Dans le cadre d'une vente de logements ou d'immeubles à un acquéreur privé, avec travaux de réhabilitation lourde lorsque le propriétaire initial n'est pas en mesure de les réaliser, l'acheteur doit respecter les baux en cours ainsi que le droit au retour des locataires. La Métropole par délégation de l'État s'assurera, en cas d'octroi des subventions ANAH, de l'engagement du nouveau bailleur à respecter ce droit au retour. Les pouvoirs publics s'engagent à assurer une médiation entre les locataires qui auraient vu leurs baux rompus et leurs propriétaires.

IV. QUATRIÈME PARTIE :

LES CAS DITS « SPÉCIFIQUES »

Si une situation particulière nécessite qu'un éclairage soit apporté à la puissance publique afin qu'elle puisse statuer sur la prise en charge ou non d'une personne évacuée, ce cas pourra être présenté devant une commission spécifique, dite « commission ad hoc » et dont la composition est précisée plus loin (V.1) qui se réunira une fois tous les deux mois, ou plus en fonction des besoins, avec l'ensemble des acteurs de la présente Charte (cf. V.1).

IV.1 Les propriétaires occupants

Les dispositions concernant le droit des occupants ne s'appliquent pas aux propriétaires occupants mais une tolérance est consentie à la charge de la commune pour les périls / mises en sécurité et l'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter si le propriétaire concerné est de bonne foi et ne parvient pas à trouver d'hébergement d'urgence par ses propres moyens.

Ainsi, les propriétaires occupants seront pris en charge au même titre que les locataires par les opérateurs de l'EAPE en fonction de leur reste à vivre (cf. annexe 3).

Les propriétaires occupants évacués par un arrêté de police générale, par mesure de précaution à la suite du péril d'un immeuble adjacent ne sont pas tenus pour responsables de leur évacuation. A ce titre, la Mairie prend en charge leur accompagnement, hébergement et relogement temporaire ou définitif dans les mêmes conditions que les autres personnes évacuées concernées par cette charte.

Les contrats d'assurance, prenant en charge, dans certains cas, des nuitées d'hôtel, cette démarche devra préalablement être entreprise et justifiée avant toute prise en charge par la collectivité.

Afin d'éviter des charges supplémentaires (cumul nouveau loyer et crédits en cours) aux propriétaires occupants, en cas d'impossibilité de négociation avec les banques et assurances, l'État sensibilisera les banques et assurances afin de proposer une suspension des crédits en cours.

Dans la mesure où la résolution de leur situation contribue à une reconstitution du parc de logements, la Ville et l'État s'efforceront de :

- Favoriser la collaboration avec l'Espace Accompagnement Habitat pour une aide à la compréhension par les propriétaires des différentes procédures qui peuvent être mises en œuvre en cas de rachat par la puissance publique.
- Accompagner les propriétaires occupants dans leurs démarches auprès de l'Espace Accompagnement Habitat et les tenir régulièrement informés sur l'avancement du dossier de leur copropriété.

IV.2 Le cas des personnes ne pouvant réintégrer malgré la mainlevée du fait du caractère inaccessible ou inhabitable du logement

Pour les personnes ne pouvant réintégrer leur logement d'origine malgré la mainlevée du fait du caractère inaccessible ou inhabitable du logement, leur prise en charge par la Ville de Marseille est maintenue. Aucune procédure d'expulsion domiciliaire n'est engagée à leur encontre. Une participation financière mensuelle leur est demandée, sous forme d'indemnités d'occupation, plafonnée à hauteur de 30 % des revenus mensuels totaux du ménage (hors bourses d'études éventuelles) et ceci jusqu'à leur relogement définitif ou leur réintégration.

IV.3 Personnes ne pouvant justifier de ressources

Les personnes ne pouvant justifier de ressources peuvent, en complément des dispositifs de l'EAPE et dans le respect des droits prévus par cette présente charte, être orientés vers le SIAO pour la prise en charge de quelques nuitées via le 115.

IV.4 Personnes hébergées ponctuellement

Les personnes n'habitant pas de manière régulière dans le logement, objet de la mesure de police, ne sont pas considérées comme des occupants pouvant bénéficier du présent dispositif et ne peuvent pas, à ce titre, faire l'objet d'une prise en charge, ni par le propriétaire, ni par la Ville, en substitution de ce dernier.

IV.5 Personnes faisant l'objet d'une procédure d'expulsion domiciliaire

L'hébergement des occupants ayant perdu définitivement leur titre d'occupation ne peut être pris en charge dans le cadre de la protection des occupants. Ils ne sont alors plus considérés comme des occupants légitimes.

En revanche, si l'interdiction d'habiter intervient durant la trêve hivernale ou dans les délais accordés par le juge, la notion de bonne foi ne peut être remise en cause et le propriétaire devra prendre en charge l'hébergement de ce dernier (ou la Ville, le cas échéant, à ses frais avancés).

Dans tous les cas, il appartient au propriétaire de prouver que l'occupant est sans droit ni titre au moment de la notification de la mesure de police (ordonnance d'expulsion / commandement de quitter les lieux, réquisition de la force publique...).

IV.6 Soutien aux commerçants et aux chefs d'entreprises

Une cellule de suivi des entreprises qui rencontrent des difficultés liées à l'évacuation des immeubles de la commune de Marseille, a été mise en place. Animé par la Chambre d'industrie et de commerce Marseille Provence (CCIMP), ce guichet unique « Urgence commerces entreprises Marseille » permet aux commerçants, artisans, entrepreneurs de bénéficier des conseils d'un interlocuteur qui, au regard du diagnostic posé, saisit les services concernés pour la mise en œuvre d'un accompagnement et la mobilisation des aides.

IV.7 Situations de suroccupation

Une attention particulière sera portée par les services de la Ville et de l'État sur le relogement des familles en situation manifeste de suroccupation dans le logement d'origine (hors les situations qui sont du fait du bailleur et qui pourraient faire l'objet d'une procédure spécifique à son encontre).

IV.8 Décohabitation

Si un projet de décohabitation (séparation, enfant majeur, fin de colocation...) était en cours au moment de l'évacuation, les demandeurs peuvent être accompagnés dans les conditions prévues par la présente charte, comme cela a déjà été organisé par l'opérateur social missionné.

V. CINQUIEME PARTIE :

GOVERNANCE ET MISE EN ŒUVRE

V.1 La commission ad hoc

Une commission spécifique, évoquée précédemment, présidée par la Ville, se tiendra tous les deux mois et en fonction des besoins, en mairie, pour étudier les situations particulières, à la demande de l'un des acteurs concernés.

Cette instance sera composée de 5 représentants des collectivités publiques (et prestataires) ainsi que de 4 représentants des associations et collectifs impliqués dans la présente charte.

Elle aura pour but d'éclairer l'autorité publique sur ses décisions, en émettant un avis, à caractère consultatif, et ce pour chaque dossier présenté afin de statuer sur son éligibilité au dispositif.

Selon les situations rencontrées, des acteurs publics ou privés pourront être invités à participer à une séance afin d'apporter des compléments d'information aux membres de ladite commission.

La décision prise sera communiquée par écrit aux signataires et ménages concernés, incluant les justifications des choix opérés.

V.2 Le partenariat citoyens et associations / institutions

L'application de cette charte fera l'objet d'une évaluation trimestrielle, dans le cadre d'un comité de suivi incluant l'ensemble des acteurs concernés : Ville, État, opérateurs sociaux dédiés, autres institutions si nécessaire ou demandé (CCAS, CAF, bailleurs sociaux etc.), associations, conseils citoyens et collectifs d'habitants.

Un réunion exceptionnelle du comité de suivi peut être convoquée par l'État ou la Ville à la demande de l'une des parties signataires (État, Mairie ou Inter-association).

V.3 Suivi des situations et évaluation de l'accompagnement des personnes évacuées

La Ville et l'État s'engagent dans le cadre de comités de suivi semestriels à rendre accessible les données brutes anonymisées relatives à l'accueil des personnes évacuées et à la progression des relogements, des signalements, des procédures, des expertises et des avancées de travaux.

Le comité de suivi se dotera d'outils d'évaluation externe quantitatifs et qualitatifs en vue de conclure à un bilan des effets de la présente charte.

Le comité de suivi évaluera, tous les ans, les effets de la charte et les dispositifs mis en œuvre.

V.4 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements

V.4.1 Mobilisation du parc privé

Mise en place d'une stratégie avec objectifs et bilans quantifiés vus en comités de suivi pour mobiliser le parc privé :

- Mobilisation du parc de logements vacants ;
- Développement de l'offre d'intermédiation locative ;
- Bail à réhabilitation et mise en location de logements conventionnés via les aides ANAH aux propriétaires bailleurs ;
- Mobilisation de parc de logement privé conventionné, en lien avec la Métropole.

V.4.2 Mobilisation du parc social

Les contingents réservataires de la Ville et de l'État sont aujourd'hui mobilisés pour reloger les personnes évacuées. Pour l'État, la mobilisation se fait dans le cadre du DALO et pour la Ville dans le cadre de son obligation de consacrer 25 % de son contingent au public prioritaire.

Pour les publics n'ayant pas accès au logement social, le portage du bail pourra être réalisé par un opérateur, via un dispositif adapté, en vue d'un relogement définitif, sous condition de ressources.

La puissance publique définit des objectifs quantifiés et planifiés pour mettre à disposition autant de nouveaux logements (IML, hébergement d'urgence, parc social, parc conventionné...) que de logements mobilisés dans le cadre de la prise en charge des personnes évacuées.

V.5 Mise en œuvre

En vue de la mise en œuvre de la présente charte, la Ville et l'État veilleront à la mise à disposition des moyens humains et financiers conventionnés. Cette charte fera l'objet d'un rapport en Conseil municipal, soumis à délibération, et sera signée par l'ensemble des parties prenantes.

Tout avenant ou modification des dispositifs prévus dans cette charte fera l'objet d'une négociation et d'un accord entre institutions, associations, conseil citoyen et collectifs et devra être motivé par l'évolution de la situation ou l'évaluation de ces dispositifs.

Sur la base du Code général des collectivités territoriales, article L1111-8, la Ville de Marseille et l'État veilleront à ce que cette charte reste applicable dans le cadre d'un transfert d'engagements et de crédits vers une autre collectivité ou établissement public.

V.6 Médiation

En cas de situation bloquée lors de l'une des étapes de l'accompagnement ou de litige avec le bailleur et à la demande de l'intéressé, le recours à un tiers de confiance (proches, conseil juridique, membres mandatés des associations et collectifs...) est possible.

ANNEXES

- *Annexe 1 : Textes relatifs aux procédures de lutte contre l'habitat indigne*
- *Annexe 2 : Textes relatifs au droit des occupants*
- *Annexe 3 : Calcul du reste à vivre pour les propriétaires occupants*
- *Annexe 4 : Modalités de prise en charge des animaux de compagnie*

ANNEXE 1

Textes relatifs aux procédures de lutte contre l'habitat indigne

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Section 1 : Champ d'application (Articles L511-1 à L511-3)

Article L511-1 du code de la construction et de l'habitation

La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.

Article L511-2 du code de la construction et de l'habitation

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les 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° Le 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° L'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 ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

Article L511-3 du code de la construction et de l'habitation

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux édifices ou monuments funéraires dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2.

Section 2 : Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure (Articles L511-4 à L511-18)

Article L511-4 du code de la construction et de l'habitation

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :

1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2, sous réserve s'agissant du 3° de la compétence du représentant de l'Etat en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement prévue à l'article L. 512-20 du code de l'environnement ;

2° Le représentant de l'Etat dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article.

Article L511-5 du code de la construction et de l'habitation

Le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires par le présent chapitre lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation dans les cas mentionnés aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2, et lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou un édifice ou monument funéraire dans le cas mentionné au 1° de l'article L. 511-2. Pour les autres immeubles dans les cas mentionnés à l'article L. 511-2, ces pouvoirs sont exercés par le préfet de police.

Pour l'application du présent article, le pouvoir de substitution conféré au représentant de l'Etat dans le département par l'article L. 2215-1 du code général des collectivités territoriales est exercé par le préfet de police.

Article L511-6 du code de la construction et de l'habitation

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre.

Article L511-7 du code de la construction et de l'habitation

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques mentionnés à l'article L. 511-2.

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte.

Article L511-8 du code de la construction et de l'habitation

La situation d'insalubrité mentionnée au 4° de l'article L. 511-2 est constatée par un rapport du directeur général de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du directeur du service communal d'hygiène et de santé, remis au représentant de l'Etat dans le département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.

Les autres situations mentionnées à l'article L. 511-2 sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné en application de l'article L. 511-9.

Article L511-9 du code de la construction et de l'habitation

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus par la section 3 du présent chapitre.

Article L511-10 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions des alinéas précédents, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

1° L'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;

2° Les titulaires de la concession funéraire dans le cas mentionné à l'article L. 511-3 ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Article L511-11 du code de la construction et de l'habitation

L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;

2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;

3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;

4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut 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.

Article L511-12 du code de la construction et de l'habitation

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures. Il est également notifié, le cas échéant, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est publié au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Article L511-13 du code de la construction et de l'habitation

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation dans les conditions prévues par le chapitre II du titre V du livre II. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dès lors que cela ne fait pas obstacle à l'exécution des mesures prescrites.

Article L511-14 du code de la construction et de l'habitation

L'autorité compétente constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.

L'arrêté de mainlevée est notifié selon les modalités prévues par l'article L. 511-12. Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

Article L511-15 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou

partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code.

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Article L511-16 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouvrés au profit de la commune.

Article L511-17 du code de la construction et de l'habitation

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, sont recouvrés comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, ou comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.

Lorsque l'autorité compétente s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code.

Article L511-18 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre II du présent livre. Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des

locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues au même chapitre. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 et L. 511-19 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Les dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée prévu par l'article L. 511-14.

Article L511-19 du code de la construction et de l'habitation

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Article L511-20 du code de la construction et de l'habitation

Dans le cas où les mesures prescrites en application de l'article L. 511-19 n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16. Les dispositions de l'article L. 511-15 ne sont pas applicables.

Article L511-21 du code de la construction et de l'habitation

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée conformément à l'article L. 511-14.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans les conditions prévues par la section 2.

Section 4 : Dispositions pénales (Article L511-22)

Article L511-22 du code de la construction et de l'habitation

I.-Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre.

II.-Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'Etat dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

III.-Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

2° Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du présent chapitre.

IV.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent IV est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

V.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. La confiscation mentionnée au 8° du même article 131-39 porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenait à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

VI.-Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

ANNEXE 2

Textes relatifs au droit des occupants

Article L521-1 du code de la construction et de l'habitation

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le logement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article 521-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.-Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L521-3-3 du code de la construction et de l'habitation

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans

une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L521-3-4 du code de la construction et de l'habitation

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L521-4 du code de la construction et de l'habitation

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

ANNEXE 3

Prise en charge des propriétaires occupants

Modalités de calcul du reste à vivre par l'opérateur gestionnaire de l'EAPE

Éléments pris en compte pour le calcul du reste à vivre des propriétaires occupants :

Ressources : montant mensuel moyen des revenus classiques (salaires, indemnités, revenus non salariés, pensions de retraite, pensions d'invalidité, pensions alimentaires reçues ou versées) et revenus de transfert (allocations chômage, RSA, AAH, bourses étudiantes, prestations sociales et familiales)

Charges : il s'agit des charges liées au logement d'origine et qui continuent d'être payées après la mise à l'abri, à savoir crédit immobilier (hors crédit à la consommation), charges de copropriété, taxes foncières et d'habitation, assurance multirisque individuelle habitation

Unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres membres de 14 ans et plus et 0,3 UC par enfant de moins de 14 ans

Loyers médians : loyer par arrondissement et par catégorie de logement dans le parc privé communiqué par l'Observatoire départemental des loyers.

Ressources – Charges

= **Reste à vivre par jour et par personne**

Nombre d'UC x 30

Si le reste à vivre est inférieur à 13 € par jour et par personne (soit 410 € par mois et par UC), le propriétaire occupant sera pris en charge par la Ville de Marseille au sein du dispositif de l'EAPE.

Si ses ressources au-delà de ce reste à vivre considéré comme valeur seuil, dépassent le montant moyen augmenté de 10 % (pour la prise en compte des charges locatives) d'un loyer mensuel dans le parc privé pour un logement adapté dans son arrondissement (référence : loyers médians par arrondissement et par catégorie de logement dans le parc privé communiqué par l'Observatoire départemental des loyers), le propriétaire occupant sera invité à se reloger par ses propres moyens, la prise en charge par la Ville de Marseille ne pouvant alors excéder deux mois au maximum. Certains cas complexes pourront éventuellement faire l'objet d'un examen spécifique en commission ad hoc.

Par exemple, pour un couple avec un enfant de 12 ans (soit 1,8 UC), possédant un revenu mensuel moyen de 3 500 € et des charges liées à son logement d'origine de 800 €, le reste à vivre mensuel est de $(3\ 500 - 800) = 2\ 700$ €, ce qui représente 50 € par jour et par personne, ce qui est de fait supérieur au plancher permettant une prise en charge totale de son hébergement par la Ville.

Le reste à vivre minimum jugé acceptable étant de 13 € par jour et par personne correspond pour cette famille à $13 \times 1,8 \times 30 = 702$ € par mois. Il reste donc à cette famille pour vivre et se loger temporairement : $2\ 700 - 702 = 1\ 998$ €. Selon l'Observatoire des loyers, pour un T3 dans le 3ème arrondissement, le montant médian d'un loyer est évalué à 610 € par mois, soit $610 + 61 = 671$ € avec les charges, ce qui est effectivement inférieur à sa capacité mensuelle de financement. Cette famille est donc considérée comme pouvant se reloger par ses propres moyens.

ANNEXE 4

Prise en charge des animaux de compagnie

Modalités d'intervention

Dans le cas où un logement doit être évacué car soumis à une procédure entraînant interdiction d'habiter, les ménages concernés doivent faire connaître aux équipes d'intervention, lors du recensement avant évacuation, les animaux de compagnie dont ils sont propriétaires.

Dans la mesure du possible et selon la nature et le nombre des animaux concernés, les familles sont alors dirigées en priorité dans des établissements hôteliers qui acceptent d'accueillir ces animaux. Ces établissements sont cependant peu nombreux, n'ont pas nécessairement les capacités d'accueil nécessaire et font généralement payer un surcoût lié à l'hébergement de ces animaux de compagnie.

Lorsque cette solution de prise en charge dans l'établissement hôtelier d'accueil est possible, les surcoûts éventuels liés au séjour des animaux (de l'ordre de quelques euros par jour en général) sont pris en charge par la Ville de Marseille pendant toute la durée du séjour de la famille à l'hôtel, dans la limite d'un seul animal par ménage. Les frais supplémentaires éventuels seront à la charge des familles, sauf cas spécifique validé en commission ad hoc.

Au delà d'un animal par famille et pour des animaux considérés comme potentiellement inaptes à un séjour en établissement hôtelier, des solutions seront recherchées au cas par cas, en concertation avec les ménages concernés. Des prises en charge par la SPA via le dispositif *Animal dans la ville* seront proposées.

Lors de l'évacuation, si aucune autre solution de garde des animaux n'a pu être trouvée, les équipes d'intervention de la Ville feront appel à la mission *Animal dans la ville* pour la capture, le transport et le placement des animaux concernés. Ceux-ci seront placés pendant 8 jours en fourrière municipale puis gardés pendant une période supplémentaire maximale de 30 jours aux frais de la Ville de Marseille. Les prestations prises en charge comprennent les frais de garde journalière de l'animal dans un lieu adapté, géré par la SPA, et toutes les prestations nécessaires pour assurer pendant toute cette période, par des professionnels, la sécurité, le confort et l'hygiène des animaux.

Au delà de ce délai total maximal de 38 jours, les propriétaires des animaux concernés devront impérativement soit avoir récupéré leur animal de compagnie pour le faire garder dans un autre cadre (par un proche ou toute autre structure de son choix), soit prendre à leur charge le paiement des prestations facturées par la SPA pour poursuivre la garde de leur animal. A défaut, ils devront abandonner leur animal qui pourra alors être confié à l'adoption.