



## Relogement d'urgence

Un fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) a été créé en 2006 pour une durée de 5 ans. La loi de finances pour 2011 prolonge le FARU jusqu'en 2015 et étend le champ d'application de ce fonds aux établissements publics locaux (EPL) compétents ainsi qu'aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents.

Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes qui prennent en charge, soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

### À savoir !

Les CCAS peuvent bénéficier d'aides financières au titre du FARU, si leur dossier est retenu.

### Quelles procédures pour le relogement d'urgence ?

- en cas de danger pour la sécurité des personnes : procédure de péril ou la procédure visant à la sécurité des hôtels meublés, procédures de la compétence du maire,
- en cas de danger pour la santé des personnes : procédure de lutte contre l'habitat insalubre, procédure de la compétence du préfet.

### Attention !

Le FARU ne peut être sollicité pour l'hébergement d'une personne propriétaire de son logement.

### Que faire lorsqu'il existe un danger pour la sécurité ou la santé des occupants d'un immeuble ?

Le préfet ou le maire est tenu de prescrire aux propriétaires les mesures appropriées pour y mettre fin. En cas de carence du propriétaire, le préfet ou le maire est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

### Que faire si les occupants refusent toutes les offres de relogement du propriétaire ?

Le propriétaire peut demander leur expulsion auprès du juge judiciaire. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de 2 mois qui suit le commandement de quitter les lieux, sauf décision contraire du juge (*article 62 loi n° 91-650 du 9 juillet 1991*).

### Que faire en cas de résistance ?

L'huissier peut requérir le concours de la force publique. L'expulsion pourra alors être effectuée à tout moment et même en période hivernale s'il s'agit de squatters.

### Quels pouvoirs du maire pour reloger des sinistrés ?

Lorsque la solidité des bâtiments est mise en cause par des événements accidentels indépendants de toute responsabilité des propriétaires, par exemple à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie, le maire assure l'hébergement des sinistrés. Il peut aussi ordonner l'évacuation de squats devenus dangereux. Il peut être amené à trouver un hébergement d'urgence pour les personnes vivant dans ces squats.

Le FARU pourra attribuer, si le dossier est retenu, une subvention correspondant à **100 % du coût du relogement pour une durée maximale de 6 mois**.

### Et en cas de péril ?

Les procédures de péril sont initiées par le maire. Dans le cadre de la procédure de péril ordinaire, le maire peut prescrire par arrêté toute mesure tendant à la réparation ou à la démolition des murs, bâtiments ou édifices qui seraient de nature à compromettre la sécurité publique. Si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir son arrêté de péril d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive.

Il incombe au propriétaire d'assurer le relogement des occupants. Toutefois, en cas de carence du propriétaire, le maire est tenu de prendre les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants de ces bâtiments. Le propriétaire défaillant devra rembourser à la commune les frais occasionnés, qui sont recouverts comme en matière de contributions directes.

En cas de **péril imminent** pour le public ou les occupants de l'immeuble, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité et notamment l'évacuation de l'immeuble (voir fiche d'urgence n° 7).

Dans les deux cas, la commune peut se voir attribuée une subvention correspondante à **50 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois**.

### Relogement des évacués

Il appartient à l'autorité municipale d'assurer le relogement des personnes évacuées d'un immeuble menaçant ruine. Est légale la réquisition opérée en vue du relogement de cette catégorie de bénéficiaires.

Le maire dispose du pouvoir de réquisitionner un logement pour permettre l'exécution du jugement du tribunal administratif prescrivant la démolition d'un immeuble menaçant ruine.

Mais l'exécution forcée d'une réquisition de logement constitue, à défaut d'urgence, une voie de fait.

Lorsque le maire a usé de son pouvoir de réquisition pour reloger les occupants expulsés d'un immeuble menaçant ruine, la charge de l'indemnisation des prestataires de la réquisition incombe à la commune.

### Et si un hôtel meublé présente un danger ?

Le maire prescrit par arrêté, après visite de la commission de sécurité, l'exécution des mesures et travaux nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité.

En cas d'inexécution des mesures par l'exploitant, il peut y procéder d'office et aux frais de celui-ci. Si la fermeture définitive s'impose, le maire y procède par arrêté. L'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement temporaire ou le relogement, et en cas de carence de celui-ci, c'est le maire qui y procède. Les frais sont à la charge financière des exploitants. Si l'hôtel meublé présente un danger grave et imminent pour ses occupants, le maire peut en ordonner l'évacuation.

Si le dossier est retenu, le FARU pourra accorder au maire une subvention de **75 % du coût pendant une durée maximale de 6 mois**.

### Rappel des taux de subvention pour le relogement (circulaire du 22 juin 2007)

#### Atteintes à la sécurité

Police générale du maire / hébergement en cas de catastrophes naturelles ou incendies  
Police spéciale du maire / péril ordinaire ou péril imminent  
Sécurité des hôtels meublés

#### Taux de subvention

100 % du relogement pendant 6 mois  
50 % du relogement pendant 6 mois  
75 % du relogement pendant 6 mois



## Lutte contre l'insalubrité

L'insalubrité est remédiable lorsqu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux avec une interdiction d'habiter temporaire. Elle est irrémédiable lorsqu'on ne peut y mettre fin ou que les travaux seraient trop coûteux. Une interdiction définitive d'habiter sera alors prononcée.

### Quelle compétence du préfet ?

Le préfet a l'obligation de prescrire les travaux à réaliser et s'il y a lieu, de prononcer l'interdiction d'habiter. C'est le propriétaire qui doit assurer le relogement et en cas de carence, c'est le préfet qui procède à l'hébergement ou au relogement.

### Que peut faire le maire ?

Le maire intervient en soutien du préfet dans 3 cas :

- si le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements
- lorsque la commune initie des actions sur un immeuble insalubre situé dans le périmètre d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement
- dans le cas où une convention a été signée entre le maire et le préfet prévoyant une répartition des obligations d'hébergement et de relogement (L. 521-3-2).

En cas de substitution au propriétaire défaillant, c'est lui qui est tenu de rembourser les frais occasionnés. Ils sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

Lorsque les locaux ne sont pas libérés et si les occupants ont refusé toutes les offres de relogement du propriétaire ou du maire, il convient de recourir à la procédure d'expulsion.

Le maire qui aura assuré l'hébergement ou le relogement des occupants de ces bâtiments pourra voir attribuer à la commune une subvention de **50 % du coût pour une durée maximale de 6 mois**.

### Peut-on interdire l'accès à des locaux dangereux ?

Oui. Le préfet pour les locaux déclarés insalubres et frappés d'interdiction définitive d'habiter, prescrit toutes mesures appropriées pour mettre ces locaux hors d'état d'être utilisables au fur et à mesure de leur évacuation (L. 1331-28 du code de la santé publique).

Afin d'éviter toute nouvelle occupation, le préfet et le maire peuvent faire procéder d'office aux mesures nécessaires tels que le murage des ouvertures, la mise en place de fermetures ou tout autre dispositif.

Le maire, qui assure l'exécution de travaux qui interdisent l'accès aux locaux et limitent ainsi le développement des squats sauvages, peut demander à bénéficier des subventions du FARU. La subvention correspond dans ce cas à **100 % du coût des travaux** compensant totalement la charge financière induite par l'action du maire agissant au nom de l'État.

### Que doit comporter le dossier de demande de subvention du FARU ?

- un exposé sommaire de l'opération (péril insalubrité) : adresse, nom du ou des propriétaires de l'immeuble, chronologie et support juridique de la procédure,
- un arrêté et le cas échéant les modalités d'hébergement ou de relogement des occupants mis à la charge du propriétaire (interdiction temporaire ou définitive d'habiter),
- les conditions de relogement proposées par la commune pour pallier la carence du propriétaire (lieu, coût, durée, nombre de personnes),
- le montant HT de la dépense engagée ou prévisionnelle.

### Où transmettre le dossier ?

Direction départementale des territoires de Côte-d'Or  
Service Habitat et Mobilité – 57, rue de Mulhouse 21000 DIJON – Tél : 03 80 29 43 49 (service logement indigne)

Tous les travaux effectués d'office, les hébergements et relogements pris en charge par le maire en cas de carence du propriétaire ou exploitant sont récupérables sur ce dernier, par voie de titre exécutoire, mise en recouvrement par le payeur comme en matière de contributions directes. Ces créances sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble concerné.

### À savoir !

Les dossiers de demande de subventions sont adressés préalablement aux opérations de relogements ou de travaux. À titre exceptionnel, il est cependant admis que les dossiers soient présentés postérieurement pour les opérations faisant suite à des catastrophes naturelles ou à des incendies. En cas d'hébergement ou relogement provisoire, le coût réel de celui-ci est exigible du propriétaire ou de l'exploitant. Aussi, dans les cas d'arrêtés d'insalubrité, de péril ou de sécurité des hôtels meublés, la commune doit se retourner contre le propriétaire débiteur, ou l'exploitant de l'hôtel meublé, pour se faire rembourser ses créances.

### Attention !

Une commune ayant bénéficié du FARU, qui a recouvré l'intégralité de sa créance auprès du propriétaire ou du gestionnaire, devra reverser l'intégralité des subventions qui lui ont été allouées.