

Le fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

Ce fonds accompagne financièrement les communes chargées d'assurer dans l'urgence le relogement des occupants des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité et à empêcher toute utilisation des locaux évacués

Les aides sont accordées par le ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, après instruction des dossiers par le préfet.

I. Les opérations pouvant donner lieu au versement du FARU

L'article L.2335-15 du code général des collectivités territoriales dispose que deux catégories d'opérations, dès lors qu'elles sont réalisées par une commune, peuvent être financées par ce fonds.

Il s'agit, d'une part, des **opérations de relogement à titre temporaire** et, d'autre part, des **opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux**.

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

Dans le cas de bâtiments trop dégradés pour qu'y soient prescrits des travaux, une interdiction définitive d'habiter est prononcée et, le cas échéant, la démolition est ordonnée.

Dans le cas où une interdiction temporaire ou définitive d'habiter est prononcée, il revient au propriétaire ou à l'exploitant, d'assurer le relogement des occupants conformément aux dispositions des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, **dans tous les cas d'immeubles insalubres ou dangereux, en cas de carence du propriétaire, le préfet ou le maire est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants**, conformément aux dispositions de l'article L.521-3-2 du code de la construction ou de l'habitation, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

<p>La procédure d'hébergement d'urgence ou de relogement temporaire peut intervenir, d'une part, en cas d'atteinte à la sécurité publique et, d'autre part, en matière de lutte contre l'insalubrité.</p>
--

A. Cas des atteintes à la sécurité publique

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

La procédure de péril (immeuble menaçant ruine)

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire. Elle trouve son fondement dans l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales relatif au

pouvoir de police générale et dans l'article L.2213-24 du même code afférent au pouvoir de police spéciale.

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

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

► Dans ces deux cas, possibilité de subvention FARU correspondant à 100 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois. En effet, dans ces cas, les dépenses engagées par la commune ne pourront pas être recouvrées sur des tiers.

En matière de police spéciale, on distingue deux cas, le péril ordinaire et le péril imminent.

La procédure de péril ordinaire est initiée par le maire. Il peut prescrire par arrêté toutes mesures tendant à la réparation ou à la démolition des murs, bâtiments ou édifices qui, eu égard à leur état, seraient de nature à compromettre la sécurité publique. Si l'état du bâtiment ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut prendre un arrêté portant interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux lorsque le tribunal administratif a constaté l'insécurité de l'immeuble, dans le cadre de la procédure d'homologation.

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

Toutefois, le maire est tenu de prendre, en cas de carence du propriétaire, les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants de ces bâtiments.

► Dans ce cas, possibilité de subvention FARU correspondant à 50 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois. Ce taux d'attribution se justifie par le fait que la créance doit être recouvrée par la commune sur les propriétaires défaillants.

La procédure de péril imminent est également initiée par le maire. Lorsque l'état d'un bâtiment fait courir un péril imminent au public ou à ses occupants, le maire peut, après en avoir averti le propriétaire, solliciter auprès du tribunal d'instance la nomination d'un expert. Si le rapport de ce dernier conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où les mesures exécutées n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, et instruit un arrêté de péril ordinaire.

► Possibilité de subvention FARU correspondant à 50 % du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois . En effet, dans ce cas également, les créances doivent être recouvrées sur les propriétaires défaillants.

Le contrôle de la sécurité des hôtels meublés

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

Le maire prescrit, par arrêté, après visite et avis de la commission de sécurité, l'exécution des mesures et travaux nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité. Il peut enfin, en cas d'inexécution des mesures par l'exploitant, y procéder d'office et aux frais de celui-ci (art L.123-3).

Il peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux. Dans la mesure où l'état des locaux impose une fermeture définitive, le maire y procède par arrêté. Dans tous ces cas, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement temporaire ou le relogement définitif des occupants. En cas de carence de ce dernier, le maire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants. Les frais ainsi générés restent bien évidemment à la charge financière des exploitants (article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation).

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

► Possibilité de subvention FARU correspondant à 75% du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois . Il est en effet parfois difficile pour les communes d'obtenir un remboursement total des dépenses engagées en matière de relogement d'occupants d'hôtels meublés.

B. Cas de la lutte contre l'insalubrité

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

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

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

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

Cependant, le maire peut, sur le fondement de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, également intervenir au soutien du préfet en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter afin d'**assurer l'hébergement ou le relogement temporaire des occupants** – et ce, dans les trois cas suivants :

- si le maire est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- lorsque la commune initie des actions sur un immeuble déclaré insalubre situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 du code de la construction et de l'habitation ou dans une opération d'aménagement définie à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- dans le cas où une convention a été signée entre le maire et le préfet, prévoyant en application du V de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, une répartition des obligations d'hébergement ou de relogement (cas, par exemple, de protocoles d'accord de lutte contre l'habitat indigne signés entre la commune et l'Etat).

Il convient de rappeler que lorsque l'état des lieux a nécessité une interdiction temporaire d'habiter et que le préfet ou le maire s'est substitué au propriétaire défaillant en matière d'hébergement des occupants, ce dernier est tenu de rembourser les frais occasionnés.

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

► Possibilité de subvention FARU correspondant à 50% du coût du relogement pendant une durée maximale de 6 mois.

Les opérations de travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux. Le préfet, pour des 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 – conformément aux dispositions de l'article L.1331-28 du code de la santé publique.

Afin d'éviter toute nouvelle occupation, le préfet peut 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 peut décider également la mise en œuvre de telles mesures et procéder à leur exécution d'office si cela s'avère nécessaire.

► Possibilité de subvention FARU correspondant à 100 % du coût des travaux – compensant ainsi totalement la charge financière induite par l'action du maire agissant au nom de l'Etat .

II. Les conditions d'allocation du fonds

Le dossier de demande de subvention devra comporter les éléments suivants :

- **un exposé de la situation** (périls, insalubrité) nécessitant le recours au FARU. Cet exposé précisera l'adresse, le nom du ou des propriétaires de l'immeuble concerné, ainsi que la chronologie et le support juridique de la procédure mise en œuvre.
- **l'arrêté déterminant la procédure à mettre en œuvre compte tenu de l'état de l'immeuble** (péril, travaux, insalubrité, sécurité d'hôtels meublés) éventuellement assortie des modalités d'hébergement ou de relogement des occupants mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant (interdiction temporaire ou définitive d'habiter).
- **les conditions de relogement proposées par la commune** afin de pallier la carence du propriétaire ou de l'exploitant (le lieu, le coût, la durée, le nombre de personnes...).
- **le montant hors taxes soit de la dépense engagée, soit de la dépense prévisionnelle.** Le coût pris en compte est celui qui est réellement acquitté par la commune pour assurer l'hébergement. Il peut être constitué de locations en organisme de logement social, de sous-location via les associations ou non, de places ou logements de la Sonacotra. Cet hébergement peut inclure également des nuits d'hôtels, même si cette formule ne doit pas être privilégiée et doit demeurer circonscrite dans une période courte.
- **les travaux effectués ainsi que les factures acquittées.**

La priorité est accordée aux interventions s'inscrivant dans le cadre d'un projet de traitement d'ensemble de l'habitat dégradé, d'un programme d'intérêt général de traitement de l'habitat indigne (PIG), d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH), et d'actions engagées dans le cadre des délégations de compétence en matière d'attribution des aides au logement.