

Direction Départementale
Des Territoires
Du Tarn



Les travaux d'office dans le Tarn

Le contexte

Étape 1 :

- il s'agit d'une maison individuelle dans un petit hameau aux portes de Castres
 - Mai 2014 – un arrêté d'insalubrité remédiable est pris (12 mois pour réaliser les travaux)
 - la maison est devenue vacante (le locataire ayant quitté les lieux après le début de la procédure)
- => absence de pression foncière, pas de locataire : intérêt moindre à réaliser les TO



Le contexte

Étape 2 :

- Janvier 2016 – le logement est remis en location, alors que les travaux demandés n'ont pas été réalisés (signalement par la mairie),
- mise en demeure du bailleur de réaliser les travaux sous 1 mois,
- mars 2016 : mise en œuvre de l'hébergement d'office,
- automne 2016 : prise possession du bien en présence d'un huissier, d'un serrurier, du maire, et en l'absence du propriétaire convoqué en vue de travaux d'office

Prise de possession du bien



Après convocation du propriétaire,
et en présence

-d'un OPJ (le maire),

-d'un huissier pour établir un
constat,

-d'un serrurier pour ouvrir le
logement et changer les barilletts

Inscription du privilège spécial immobilier

cerfa
N° 11184 - 02
N° 20254 - 01
FORMULAIRE CADASTRAL
(Code CERF - art. 79 du décret du 14/10/2005)

Liberté - Égalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233

N° de la demande : H.10986
Déposée le : 20 OCT. 2016
Références :

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

hors formalité sur formalité

Opération juridique : _____
formalité du _____ Vol. : _____ n° _____

Référence dossier : _____

COÛT	IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR
DEMANDE PRINCIPALE = €	M. Madame, la directrice
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) : _____	DDT du Tarn
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : _____ X _____ € = _____ €	19 rue de Ciron
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : _____ X _____ € = _____ €	CODE POSTAL 81013 ALBI Cedex
Frais de renvoi _____ €	À Albi
Règlement joint <input type="checkbox"/> A TITRE ADMINISTRATIF	Signature : Le directeur départemental des territoires du Tarn,
Compte d'usager <input type="checkbox"/> TOTAL = _____ €	Bureau de dépôt : Thierry CHAPEL

QUITTANCE : _____

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

Inscriptions subsistantes Documents publiés Non acquisitifs Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)

Saisies en cours Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PÉRIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DEPART	TERME
- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles).	- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)
- Depuis le _____	- ou de la formalité énoncée (sur formalité)
	- ou jusqu'au _____ inclusivement

DESIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision engage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié):

N°	Personnes physiques	NOM	PRÉNOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
	Personnes morales	DÉNOMINATION ET N° SIREN	FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	

1 - Disposer du titre de propriété L'ARS nous l'avait fourni, mais par sécurité, la DDT a refait une « demande de renseignements sommaires urgents » - cerfa 3233

2- Établir le bordereau du PSI (cerfa 3267-C)

Liberté - Égalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3267-C

INSCRIPTION

Bordereau d'inscription

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
		VOL N°
EFFET JUSQU'AU :	PRINCIPAL :	TAXES :
	ACCESSOIRES : _____	SALAIRES : _____
	TOTAL	TOTAL
INSCRIPTION de privilège spécial immobilier de l'Etat code civil art 2374 al8 et art 2384-1		<input checked="" type="checkbox"/> l'échéance <input type="checkbox"/> la dernière échéance
AYANT EFFET JUSQU'AU quatorze décembre deux		<input type="checkbox"/> est <input checked="" type="checkbox"/> n'est pas

Les diagnostics préalables

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 1611288
Date du repérage : 17/11/2016



Avant le lancement des études, nous avons fait réaliser :

- le diagnostic plomb (obligatoire)
- le diagnostic amiante (obligatoire)

dans le but d'informer les entreprises qui se positionneraient et de protéger les travailleurs.

Nous avons également fait faire un diagnostic électrique.

Le diagnostic structure sera intégré dans la prestation du maître d'œuvre

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire																					
<p>Localisation du ou des bâtiments :</p> <p>Département : ... Tarn Adresse : Lieu dit Commune : 81100 L Section cadastrale B, Parcelle numéro ---</p> <p>Désignation et situation du ou des lots de copropriété : Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</p> <p>Périmètre de repérage : Toute la maison y compris le jardin et les annexes</p>	<p>Désignation du client :</p> <p>Nom et prénom : ... Mme I Adresse : 15 av 81100</p>																					
<p>Objet de la mission :</p> <table border="0"><tr><td><input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante</td><td><input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente</td><td><input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)</td><td><input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)</td><td><input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux</td><td><input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)</td><td><input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites</td><td><input type="checkbox"/> Diag Assainissement</td><td><input type="checkbox"/> Ascenseur</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> Etat parasitaire</td><td><input type="checkbox"/> Sécurité piscines</td><td><input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)</td></tr><tr><td></td><td><input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz</td><td><input type="checkbox"/> Radon</td></tr></table>		<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques	<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)	<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique	<input checked="" type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro	<input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)		<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques																				
<input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (SRU)																				
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique																				
<input checked="" type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro																				
<input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur																				
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)																				
	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon																				

Les marchés d'études

1- Un marché maîtrise d'œuvre avec mission complète :

- Étude de diagnostic (DIA),
- Étude avant projet sommaire, avant projet détaillé, projet (APS, APD, PRO),
- Assistance à la passation des marchés (ACT),
- Études d'exécution (EXE),
- Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET),
- Assistance à la réception et pendant l'année de garantie (AOR),
- Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier (OPC)

2- Un marché de coordination, sécurité et protection de la santé

Les autorisations administratives

Dépôt d'une déclaration préalable pour

- la réfection de la toiture

- la création d'une ouverture

Par le maître d'ouvrage (DDT), en mairie le 7 septembre 2017.

Arrêté délivré par la mairie le 5 octobre 2017

Réalisation des travaux

Extrait de la mise en demeure

- faire vérifier la charpente et s'assurer de sa solidité,
- remettre en état conforme à son usage le réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales de la toiture (gouttières et descentes),
- prendre toutes les mesures nécessaires pour collecter et traiter les eaux usées sans nuisance pour les occupants,
- traiter toutes les causes d'humidité constatées au niveau des murs de la maison,
- mettre en sécurité l'installation électrique intérieure et s'assurer qu'elle permet l'éclairage suffisant de toutes les pièces, ainsi que le bon fonctionnement des appareils ménagers courants,
- pourvoir le logement de ventilations permanentes et adaptées au mode de chauffage en place,
- rendre la porte d'entrée étanche et assurer son bon fonctionnement,
- équiper le logement d'une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement,
- s'assurer que le garde-corps de la cage d'escalier est d'une hauteur suffisante pour protéger du risque de chute,
- prendre toutes les mesures nécessaires pour améliorer la luminosité de la pièce principale à usage de salon/salle à manger du rez-de-chaussée et de la chambre à l'étage orientée au Nord/Est. La surface de baies vitrées sera au moins égale au dixième de la surface de la pièce.

Réalisation des travaux

- faire vérifier la charpente et s'assurer de sa solidité,
- remettre en état conforme à son usage le réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales de la toiture (gouttières et descentes),



Réalisation des travaux

- prendre toutes les mesures nécessaires pour collecter et traiter les eaux usées sans nuisance pour les occupants,



Réalisation des travaux

- mettre en sécurité l'installation électrique intérieure et s'assurer qu'elle permet l'éclairage suffisant de toutes les pièces, ainsi que le bon fonctionnement des appareils ménagers courants,
- pourvoir le logement de ventilations permanentes et adaptées au mode de chauffage en place,
- rendre la porte d'entrée étanche et assurer son bon fonctionnement,
- équiper le logement d'une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement,



Réalisation des travaux

- prendre toutes les mesures nécessaires pour améliorer la luminosité de la pièce principale à usage de salon/salle à manger du rez-de-chaussée et de la chambre à l'étage orientée au Nord/Est. La surface de baies vitrées sera au moins égale au dixième de la surface de la pièce.



Restitution de l'immeuble

Dès la fin des travaux, le propriétaire a été convoqué pour la restitution de l'immeuble, en présence d'un huissier (constat), et du maire, et de la gendarmerie.

Ce jour là, lui a été remis :

- les nouvelles clés,
- le dossier des ouvrages exécutés
- les autorisations administratives
- les diagnostics après travaux (consuel, spanc)
- la copie des factures

La remise de ces documents fait l'objet d'un PV signé du propriétaire

Montant de l'opération

- Les travaux d'office, tout compris s'élèvent à un montant de 68 000 €TTC.
- Le titre de perception sera émis dès que nous aurons collecté toutes les factures.
- Pour prendre en compte les coûts de la maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social, le recouvrement sera majoré de 8 % par rapport aux frais engagés (loi Alur : art 84 / CCH : L543-2)

Conclusion

- Une procédure coercitive dure mais efficace
- Une nécessité d'avoir des moyens humains et des compétences spécifiques (marché public, suivi de chantier, réglementation LHI..)
- Des appuis à trouver aussi bien en interne (service marché ou constructions publiques) qu'en externe (Autres DDT, PNLHI)



*les fiches du Pôle national
de lutte contre l'habitat indigne*



**Lutter contre l'habitat indigne :
le recours aux travaux d'office**

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue un enjeu majeur des politiques publiques et une priorité d'action de l'Etat.

Dans la boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne, les travaux d'office constituent un moyen d'action indispensable. Si ces travaux d'office présentent des risques contentieux, ceux-ci restent moins importants que les risques liés à un défaut d'action, pour lequel la responsabilité pénale de la puissance publique pourrait être engagée.

Dès lors qu'elle a connaissance d'une situation d'habitat indigne, la puissance publique doit en effet agir pour mettre en sécurité personnes et biens et mettre fin au risque. Cette action se décline

Perspectives

- Réaliser de la communication sur cette situation (presse, auprès des partenaires...)
- Lancer d'autres dossiers de TO
- Mettre en place l'astreinte administrative