

Durée et lieu : 1 journée, en salle de formation

Intervenant : Le formateur de SSA est urbaniste.

PREAMBULE REGLEMENTAIRE

Certains départements connaissent une densité de population élevée et une démographie en constante augmentation.

Dans ce contexte, certains propriétaires sont tentés d'utiliser leurs immeubles au maximum de leur surface, soit en divisant les pavillons, en s'agrandissant ou en créant de nouveaux logements à but locatif, parfois dans des locaux par nature impropres à l'habitation.

Au-delà des conséquences juridiques, ces infractions représentent un coût pour les collectivités : conséquences sur la gestion des services publics (écoles, déchets, crèches, aides sociales, etc.) du fait d'une démographie non maîtrisée, conséquences environnementales et sociétales et du fait qu'elles des troubles sociaux, psychologiques, sanitaires engendrés.

La lutte contre les infractions en matière d'urbanisme et contre l'habitat indigne a donc pour objectif de prévenir un ensemble de phénomènes parmi lesquels :

- La multiplication des constructions illégales ;
- L'étalement urbain non-maîtrisé ;
- Les fraudes fiscales liées à des agrandissements pavillonnaires illégaux ;
- Les non-respects des arrêtés préfectoraux d'insalubrité ou de péril ;
- Les risques médicaux liés à l'habitat indigne ;
- Les risques psychologiques liés à l'habitat indigne.
- Etc.

OBJECTIF DU STAGE :

Ce programme de formation est adapté à chaque département par nos formateurs, urbanistes, en fonction des spécificités locales en matière d'urbanisme et de lutte contre l'habitat indigne.

Le programme proposé ci-dessous est donc générique et un travail en amont de la première formation pourra être effectué avec les services compétents du département pour intégrer lesdites spécificités.

- Comprendre les enjeux / conséquences de ses actions en matière d'urbanisme et d'habitat indigne :
 - Se sensibiliser au problème de l'étalement urbain, de division pavillonnaire (notamment lié aux constructions illégales) ; enjeux environnementaux, économiques, sociopolitiques ;
 - Se sensibiliser aux risques, tant juridiques que physiques, sanitaires, psycho-sociaux, auxquels s'exposent de façon accrue les personnes exposées au non-respect des règles d'urbanisme, d'habitat et/ou de construction.
- Connaître les institutions et organismes intervenant en matière d'urbanisme et de lutte contre l'habitat indigne ;
- Connaître les obligations réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat digne ainsi que les principales infractions (et les peines afférentes) relatives aux :
 - Travaux et constructions sans autorisation et/ou déclaration ;
 - Non-respect des autorisations, déclarations et/ou arrêtés préfectoraux ;
 - Non-respect des normes administratives, sanitaires et/ou environnementales.
- Connaître les démarches et les procédures de régularisation à effectuer en cas d'infraction : généralités, étude de cas, application au cas individuel de chaque stagiaire.
- Mettre en place les mesures destinées à éviter la récidive.

PROGRAMME DETAILLE – STAGE MAPIUR – HABITAT INDIGNE

I. PRESENTATION, OBJECTIFS, DEROULEMENT DE LA FORMATION

- 1.1 Présentations croisées
- 1.2 Présentation des mesures alternatives à la poursuite pénale des infractions
- 1.3 Objectifs de la formation et contenu
- 1.4 Déroulement de la formation et organisation matérielle du stage

Atelier : Test de connaissances préliminaire (évaluation du niveau de connaissances à l'entrée du stage)

MODULE 1 : URBANISME

I. DEFINITIONS GENERALES

- 1.1 Qu'est-ce que l'urbanisme ?
 - 1.1.1 Historique
 - 1.1.2 Les acteurs
- 1.2 Les documents de planification urbaine : le plan local d'urbanisme
 - 1.2.1 Que contient le PLU ?
 - 1.2.2 Les différentes zones de votre PLU
- 1.3 Les constructions illégales
- 1.4 Le phénomène de l'étalement urbain

Atelier vidéo : « L'étalement de Paris de 1800 à 2000 »

II. LES DEMARCHES INDIVIDUELLES A ACCOMPLIR EN MATIERE D'URBANISME

- 2.1 Déclaration préalable de travaux
- 2.2 Permis de construire
- 2.3 Permis de démolir
- 2.4 Les différents contrôles effectués
- 2.5 Procédure à suivre pour une demande de PC, PD et une DP
- 2.6 Exemple d'un dossier complet pour une demande de PC ou une DP
- 2.7 En cas de location : le permis de louer
 - 2.7.1 Généralités
 - 2.7.2 Qui est concerné ?
 - 2.7.3 Le dépôt de la demande d'autorisation / déclaration préalable de mise en location
 - 2.7.3.1 La remise d'un récépissé
 - 2.7.3.2 La visite de contrôle
 - 2.7.3.3 La décision
 - 2.7.3.4 La durée de validité

Atelier vidéo : « Un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne »

- 2.7.4 En cas de changement de propriétaire, quelle démarche ?
- 2.8 En cas de division : le permis de diviser
 - 2.8.1 Généralités
 - 2.8.2 Conséquences de la division pavillonnaire

Atelier 1 « CERFA » : Travail avec les stagiaires sur les formulaires et les dossiers à déposer (formalités pour obtenir un permis de construire, une déclaration préalable, un permis de louer ou de diviser - dans la limite des cas rencontrés dans les dossiers des stagiaires présents) + **vidéo** « calculer la surface habitable d'une construction »

III. LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DU NON-RESPECT DE CES DEMARCHES

- 3.1 Les principales infractions
 - 3.1.1 Les infractions aux règles de procédure

- 3.1.2 Autres infractions
 - 3.1.2.1 Les infractions relatives au droit d'accès à certains lieux
 - 3.2 Les personnes pénalement responsables des infractions d'urbanisme
 - 3.2.1 Les personnes physiques
 - 3.2.2 Les personnes morales
 - 3.2.3 Les responsables de l'exécution des travaux
 - 3.3 Les sanctions encourues
 - 3.3.1 Sanctions pénales
 - 3.3.2 Sanctions civiles
 - 3.3.3 Sanctions fiscales
 - 3.3.4 Sanctions administratives
 - 3.3.5 Sanctions encourues en cas de location
 - 3.3.6 Sanctions encourues en cas de division
 - 3.4 Les moyens de régularisation
 - 3.4.1 En cas de construction achevée sans déclaration
 - 3.4.2 En cas de construction achevée ne correspondant pas à la déclaration
 - 3.4.3 Cas de la démolition
 - 3.4.4 Démarche pour annuler une demande d'autorisation de construire
- Atelier 2 « Régularisation »** : travail avec les stagiaires sur les moyens de régularisation de leur cas individuel sur documents papiers et/ou vidéo projetés : sur le plan administratif, au point de vue des travaux à accomplir

MODULE 2 : HABITAT INDIGNE

I. GENERALITES

- 1.1 Habitat indigne
 - 1.1.1 Définitions générales
 - 1.1.2 Les situations de Non-Décence
 - 1.1.2.1 Définition
 - 1.1.2.2 Qui mobiliser ?
 - 1.1.3 Insalubrité
 - 1.1.3.1 Définition
 - 1.1.3.2 Qui mobiliser ?
 - 1.1.3.3 Procédure judiciaire si vous êtes locataire d'un logement insalubre
 - 1.1.3.3.1 Amiable
 - 1.1.3.3.2 Contentieuse
 - 1.1.3.3.3 Procédure administrative
 - 1.1.3.3.4 Procédure pénale, sanctions
 - 1.1.3.4 Locaux impropres à l'habitation
 - 1.1.3.4.1 Qui mobiliser ?

II. LES RISQUES LIÉS À L'HABITAT INDIGNE

- 2.1 Risque d'exposition au Plomb
 - 2.1.1 Exposition au plomb
 - 2.1.2 Qui mobiliser ?
 - 2.1.3 Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)
 - 2.1.4 Contenu du CREP
- 2.2 Procédures de mise en sécurité
 - 2.2.1 Procédure de mise en sécurité urgente
 - 2.2.2 Procédure de mise en sécurité ordinaire

Atelier vidéo : « un marchand de sommeil condamné à 3 ans de prison *en Seine-Saint-Denis* » puis échange avec les stagiaires sur la mise en parallèle du contenu de la vidéo avec les infractions relevées dans leur cas particulier

2.3 Les chiffres autour de l'habitat indigne

2.4 Les délits et sanctions pénales en habitat indigne

- 2.4.1 Astreinte administrative
- 2.4.2 Délit d'hébergement indigne de personnes vulnérables
- 2.4.3 Infractions liées à la location d'un logement visé par une injonction administrative ou un arrêté d'insalubrité ou de péril
- 2.4.4 Le délit de mise en danger de la vie d'autrui

III. LES POLITIQUES DE RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE

3.1 Les nouveautés législatives relatives aux copropriétés dégradées

3.2 Les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

- 3.2.1 Communes, intercommunalités, collectivités locales
- 3.2.2 ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
- 3.2.3 ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)
- 3.2.4 ARS (Agence Régionale de Santé)
- 3.2.5 CAF (Caisse d'Allocation Familiale)
- 3.2.6 DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement)
- 3.2.7 SCHS (Service Communal d'Hygiène et de Santé)
- 3.2.8 Les opérateurs

3.3 Les démarches à accomplir pour bénéficier des aides pour l'amélioration de l'habitat

- 3.3.1 Le Visale
 - 3.3.1.1 Bénéficiaires
 - 3.3.1.2 Quelles aides peuvent être accordées ?
- 3.3.2 Fonds de solidarité logement
 - 3.3.2.1 Bénéficiaires
 - 3.3.2.2 Quelles aides peuvent être accordées ?
- 3.3.3 La mise en location à des associations type SOLIBAIL
 - 3.3.3.1 Bénéficiaires
 - 3.3.3.2 Quelles sont les conditions ?
- 3.3.4 Lutte contre l'habitat indigne : particularité de Seine-Saint-Denis (93)

IV. CONCLUSION DE LA FORMATION :

- 4.1 Sources et adresses utiles (national)
- 4.2 Sources et adresses utiles (93)
- 4.3 Questionnaire de fin de formation (QCM)