
<https://www.anil.org/aj-habitat-indigne-harmonisation-simplification-polices/>

Accueil / Analyses juridiques & Jurisprudence / Analyses juridiques / Analyses juridiques 2020 / Lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices

Lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices

N° 2020-19 / À jour au 29 décembre 2020

Ordonnance n° [2020-1144](#) du 16.9.20 : JO du 17.9.20 / Décret n° [2020-1711](#) du 24.12.20 : JO du 27.12.20

La Lutte contre l'habitat indigne (LHI) est un sujet de préoccupation majeur dans les politiques de l'habitat. La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (art. 1-1 modifié) en pose une définition : "constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé".

Pour lutter contre l'habitat indigne, les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale.

Actuellement, six polices administratives spéciales de LHI sont prévues par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit, en prenant en considération l'urgence, des polices de :

- la sécurité des Établissements recevant du public (ERP) (CCH : L.123-1 et s.) ;
- la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation (procédure ordinaire et urgence) (CCH : L.129-1 et s.) ;
- l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans les immeubles collectifs à usage d'habitation (CCH : L.129-4-1)
- lutte contre le péril (procédure ordinaire et d'urgence) (CCH : L.511-1 et s.).

Huit autres polices spéciales de LHI sont inscrites dans le Code de la santé publique (CSP). Il s'agit

des polices relatives :

- au danger sanitaire ponctuel imminent (CSP : L.1311-4) ;
- à la mise à disposition de locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- à la sur-occupation du fait du logeur (CSP : L.1331-23 du CSP) ;
- aux locaux utilisés à des fins d'habitation et présentant un danger en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24) ;
- aux îlots insalubres (CSP : L.1331-25) ;
- à l'insalubrité (procédure ordinaire et urgence) (CSP : L.1331-26 et L.1331-26-1) ;
- à la présence de plomb dans les revêtements (CSP : L.1334-1 et s.).

Les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples.

Afin d'améliorer la mise en œuvre locale de la politique de lutte contre l'habitat indigne, l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN", a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives (cf. [Habitat actualité, spécial Loi ELAN](#)).

Ces mesures se déclinent selon trois axes visant à :

- 1° harmoniser et simplifier les polices administratives ;
- 2° répondre plus efficacement à l'urgence ;
- 3° favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations tend à répondre à ces objectifs et crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Le décret du 24 décembre 2020 complète le dispositif :

- il apporte les précisions nécessaires à la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police?;
- il opère un travail de toilettage des dispositions réglementaires (du CSP et du CCH) devenues caduques du fait de l'harmonisation des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, introduite par l'ordonnance du 16 septembre 2020 ;
- il reprend des dispositions en vigueur et apporte quelques changements.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1^{er} janvier 2021, conformément aux dispositions en vigueur avant la réforme et sans qu'un arrêté n'ait été notifié, elle se poursuit après le 1^{er} janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date (ord : art. 19 / décret art. 7)

Conformément à l'article 198 de la loi ELAN, le projet de loi de ratification de l'ordonnance a été déposé dans les trois mois suivant la publication de l'ordonnance : il es enregistré à la Présidence du Sénat le 2

Champ d'application

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 1)

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, reprend les faits générateurs des procédures de police administrative de LHI actuelles, prévues au Code de la santé publique (CSP) et au CCH. Cette nouvelle police intègre les sept procédures présentes dans le CSP et les cinq procédures du CCH.

La police de la sécurité des ERP (CCH : L.123-1 et s.), ainsi que celle du danger ponctuel imminent pour la santé publique (CSP : L.1311-4), sont maintenues dans leur rédaction antérieure.

Le maire conserve l'intégralité de sa police générale (CGCT : L.2212-2). Sur ce fondement, sont traités les immeubles menacés de ruine lorsque la cause du désordre est extérieure à l'immeuble (mouvement naturel du sol, catastrophe naturelle ou technologique). Pour mémoire, la police générale du maire, ainsi que la police du danger ponctuel imminent, n'ouvrent aucun droit pour les occupants.

Les dispositions du chapitre sur la sécurité et la salubrité des immeubles, locaux et installations sont applicables aux édifices ou monuments funéraires dans le cas de risques de solidité présentés par les murs, bâtiments ou édifices (CCH : L.511-3 et L.511-2, 1°).

La définition de la notion d'insalubrité fait l'objet d'un renvoi vers le Code de la santé publique (cf. § Modifications apportées au Code de la santé publique).

Création d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : L.511-1 à L.511-6)

Il est créé, au sein du CCH, une nouvelle police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations en remplacement des différentes polices actuelles.

Désormais, une seule police permettra d'intervenir pour traiter les désordres qui relèvent actuellement des différentes polices du CCH ou du CSP.

Cette nouvelle police 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 ; *la procédure est allégée dans la mesure où la nécessité de prouver la carence des propriétaires dans l'entretien de ces équipements pour pouvoir lancer la procédure est supprimée ;*
- 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 : la définition de cette notion d'insalubrité est effectuée par renvoi au CSP (ord. Chap. I : art. 3 / CSP : nouveaux articles L.1331-22 et L.1331-23) (Cf. § Modifications apportées au Code de la santé publique).

Le décret du 24 décembre 2020 reprend les dispositions en vigueur et définit la liste des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (CCH?: R.511-1) :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- les ascenseurs.

Autorité compétente

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 2 / CCH : L.511-4)

L'autorité compétente pour déclencher la procédure est déterminée en fonction du fait générateur :

- le maire ou le président d'EPCI pour la sécurité des personnes ;
- le préfet pour le danger pour la santé des personnes.

De façon plus précise, le préfet demeure compétent pour traiter les situations d'insalubrité (CCH : L. 511-2, cas 4°).

Le maire ou le président de l'EPCI (CCH : L.511-2 : cas 1° à 3°) est compétent pour :

- le défaut de solidité des bâtiments, murs ou édifices ;
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif ;
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables. Cette dernière compétence est exercée sous réserve de celle du préfet en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement (Code de l'environnement : L.512-20).

Spécificité de Paris (CCH : L.511-5)

Le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires :

- lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou d'un édifice ou monument funéraire en cas de risques de solidité présentés par les murs, bâtiments ou édifices (CCH : L.511-2, 1°).

Le préfet de police est compétent pour les immeubles autres que les bâtiments à usage principal d'habitation, ainsi que dans le cas de substitution normalement conféré au préfet dans le département (CGCL : L.2215-1).

Pouvoirs de l'autorité compétente et procédure

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 2 / CCH : L. 511-7 à L.511-18)

Les différentes étapes de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, jusqu'à son exécution sont précisées :

- l'obligation de signalement ;
- la possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert ;
- le déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté ;
- les mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police (réparation ou autre mesure propre à remédier à la situation, démolition de tout ou partie de l'immeuble, cessation de la mise à disposition, interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif) ;
- l'application du régime du droit des occupants ;
- l'application du dispositif de l'astreinte administrative ou encore la possibilité d'exécuter d'office l'arrêté, si besoin avec le concours de la force publique ;
- la phase supplémentaire de mise en demeure n'est plus requise, l'expiration du délai fixé par l'arrêté est suffisant pour justifier l'exécution d'office. Celle-ci ne requiert l'intervention préalable du juge que pour la démolition.

Obligation de signalement

(CCH : L.511-6)

L'obligation est faite à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité. L'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police.

Droit de visite

(CCH : L.511-7)

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques. 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 (JLD) du Tribunal judiciaire (TJ) 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 contactée. (Cf. § Demande de visite).

Examen des situations

(CCH : L.511-8)

La situation d'insalubrité est constatée dans un rapport motivé du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ou du directeur du Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) (par application du CSP : L.1422-1, al.3). Ce rapport est remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Préalablement à l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, l'autorité compétente peut saisir pour avis le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CSP : R.1416-5). Lorsqu'il est consulté à ce titre, le conseil peut se réunir en formation spécialisée, présidée par le préfet.

Les autres situations relatives à la sécurité (solidité des murs, des bâtiments ou édifices / fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs de l'immeuble collectif / entreposage de matières explosives ou inflammables, cf. CCH : L.511-2, 1° à 3°) sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné (CCH : L.511-9).

Avis d'un expert nommé par la juridiction administrative

(CCH : L.511-9 et R.511-2)

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 pour :

- examiner les bâtiments ;
- dresser un constat de leur état, y compris celui des bâtiments mitoyens ;

- proposer des mesures de nature à mettre fin au danger.

Lorsque le maire, ou le président d'EPCI, demande au tribunal la désignation d'un expert, il est fait application de la procédure du constat ordonné par le juge des référés (CJA : R.531-1 et R.531-2). Ainsi, le juge des référés peut, sur simple requête (présentée avec ou sans avocat), désigner un expert pour constater, sans délai, les faits qui seraient susceptibles de donner lieu à un litige devant la juridiction. Il peut, à cet effet, désigner une personne figurant sur un tableau des experts auprès de la Cour et des tribunaux administratifs du ressort, établi par le président de la Cour administrative d'appel (CJA : R. 221-9) (CCH : R. 511-2).

L'expert se prononce dans un délai de 24 heures à compter de sa désignation. Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger urgent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs d'urgence (Cf. § [Procédure d'urgence en cas de danger](#)).

Cette disposition devrait permettre aux communes peu dotées d'expertise, de solliciter la nomination d'un expert auprès du tribunal administratif dans le cadre d'une procédure ordinaire. Par ailleurs, en cas d'urgence, cette saisine n'est plus obligatoire afin d'accélérer la prise de l'arrêté.

Remarque : cet article n'évoque que l'arrêté de la mise en sécurité. En conséquence, en matière d'insalubrité, les services ne peuvent se fonder sur ce texte pour demander l'avis d'un expert nommé par le tribunal administratif.

Respect du contradictoire

(CCH : L.511-10 et R.111-3)

Les grands principes du contradictoire sont repris.

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 (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, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes, qui seront également celles tenues d'exécuter les mesures :

- l'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des ERP à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;
- les titulaires de la concession funéraire dans le cas d'un arrêté relatif à la sécurité des édifices ou monuments funéraires (CCH : L.511-3) ;
- 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.

Le décret du 24 décembre 2020 précise les règles applicables à la procédure contradictoire.

L'autorité compétente, préalablement à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, informe les personnes concernées des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles et des mesures qu'elle compte prendre. Le rapport motivé du directeur général de l'ARS, du directeur du SCHS, des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné et leur sont mis à disposition les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente a pu se fonder. Elles disposent alors d'un délai d'un mois minimum pour présenter leurs observations. Ce délai est réduit à 15 jours dans le cas des locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-23 / CCH?: L.511-8 et R.511-3).

Copropriété? 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 (CCH?: L.511-10).

Si l'adresse des personnes concernées n'est pas connue ou si elles ne peuvent pas être identifiées, l'information les concernant est affichée à la mairie de la commune (ou de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé pour Paris, Marseille et Lyon), ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble (CCH : R.511-3).

Le syndic dispose d'un délai minimum de deux mois (à compter de la date à laquelle il a reçu l'information de l'autorité compétente) pour présenter des observations au nom du syndicat des copropriétaires (CCH?: R.511-10).

Les modalités d'application seront, le cas échéant, précisées par arrêté (CCH : R.511-13)

Prescriptions de l'arrêté

(CCH : L.511-11, R.511-5 et R.511-6)

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrit la réalisation, dans le délai qu'il fixe, des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

- 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 ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

Lorsque l'arrêté est pris à l'encontre de la personne qui a l'usage des immeubles, locaux ou installations (ou qui les a mis à disposition), les mesures sont uniquement des injonctions de rendre l'utilisation des immeubles, locaux ou installations conformes aux prescriptions que l'autorité compétente édicte (CCH : R.511-5)

La démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ne peut être prescrite 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.

Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre

de la procédure d'urgence en cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport (CCH : R.511-6).

L'arrêté doit faire état des conséquences de la défaillance de la personne tenue d'exécuter ses prescriptions. À ce titre, il mentionne :

- qu'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 ;
- que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

Avis préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF)?

(CCH : R.511-4)

Les dispositions relatives à l'intervention de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), préalablement à la prise d'un arrêté, dans certains cas, sont précisées (CCH?: R.511-4).

Ainsi, avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation, l'autorité compétente doit solliciter l'avis de l'ABF dans les cas où cet immeuble est :

- 1° inscrit au titre des monuments historiques (Code du patrimoine?: L.621-25) ;
- 2° situé dans les abords des monuments historiques (Code du patrimoine?: L.621-30)?;
- 3° situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé (Code du patrimoine?: L.631-1) ;
- 4° protégé au titre des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général (Code de l'environnement?: L.341-1, L.341-2 ou L.341-7).

Cet avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de 15 jours.

Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure d'urgence, elle en informe l'ABF.

Conformément aux indications de l'ABF, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être remployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique, sont déposés en conservation.

L'avis de l'ABF n'est pas requis pour les cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif et d'entreposage de matières explosives ou inflammables.

Spécificités des logements devenus vacants

(CCH : L.511-11)

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, la personne tenue par les prescriptions de l'arrêté n'est plus obligée de les exécuter dans le délai fixé, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers.

Toutefois, 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. À défaut, des sanctions pénales sont encourues (CCH : L.511-22).

Remarque : cet article apporte une évolution importante. L'arrêté vaut mise en demeure de réaliser les mesures prescrites. Jusque-là, dans le cadre des procédures ordinaires, une mise en demeure préalable était nécessaire à la suite de l'arrêté pour exécuter les mesures prescrites à la place du propriétaire. Cette nouvelle rédaction a pour objet de favoriser l'accélération de la procédure.

Notification et communication de l'arrêté

(CCH : L.511-12, R.511-7 et R.511-8)

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne qui est tenue d'exécuter les mesures prescrites. Il est également notifié 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, s'ils sont connus.

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 des copropriétaires, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Toutes les notifications et formalités sont réalisées par lettre remise contre signature ou par tout moyen conférant date certaine à la réception (CCH?: R.511-8).

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes ci-dessus ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par :

- affichage à la mairie de la commune (à Paris, Marseille et Lyon : mairie de l'arrondissement où est situé l'immeuble) ;
- affichage sur la façade de l'immeuble.

À la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'habitat indigne est publié au fichier immobilier (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.

Les arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité, ainsi que les arrêtés de main levée, sont communiqués au maire, au président d'EPCI, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et aux gestionnaires du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département lorsque le logement est à usage partiel ou total d'habitation. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au Procureur de la République (CCH?: R.511-7).

Ces transmissions permettent, par exemple, aux organismes payeurs des aides au logement de ne plus les verser dès la date de suspension du paiement du loyer (à savoir le 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté d'insalubrité).

Bail à réhabilitation ou autres formules

(CCH : L.511-13)

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut se libérer de son obligation en concluant un bail à réhabilitation. Dans ce contrat, le preneur (personne morale), s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, les travaux sur l'immeuble du propriétaire qui n'est pas en mesure de les exécuter.

La personne tenue d'exécuter les travaux 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.

Main levée de l'arrêté

(CCH : L.511-14)

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

L'arrêté de mainlevée est notifié selon les mêmes modalités que l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-12). Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier (dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au livre foncier, dont dépend l'immeuble).

Défaillance du propriétaire / application de l'astreinte administrative

(CCH : L.511-15)

L'astreinte administrative vise à exercer une pression financière sur le propriétaire de l'immeuble, des locaux ou installations (et les titulaires de droit réels immobiliers, le cas échéant), afin qu'il exécute les mesures et travaux prescrits dans le délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Lorsque les mesures et les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte.

Exception (CCH : L.511-11) : lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, le propriétaire n'est plus tenu à la réalisation des travaux dans le délai fixé par l'arrêté et en conséquence, au paiement de l'astreinte, sous réserve :

- qu'il soit sécurisé ;
- et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers.

Détermination du montant de l'astreinte et modalités d'application

L'astreinte est prononcée par arrêté de l'autorité compétente. Son montant maximal est fixé à 1 000 euros par jour de retard. Ce montant est modulé pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 euros (soit le montant de l'amende prévue en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par arrêté (CCH : L.511-22, I).

Si les mesures et travaux prescrits concernent un ERP 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.

Des modalités particulières d'application de l'astreinte sont prévues dans les cas suivants :

- en copropriété : lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble, l'astreinte est appliquée dans les conditions de l'article L.543-1 du CCH. Si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte due est recouvré à l'encontre de chacun des copropriétaires. En revanche, si le syndic atteste que cette inexécution résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, le montant de l'astreinte est dû par chacun des copropriétaires défaillants ;
- concernant un immeuble en indivision : l'astreinte est appliquée dans les conditions de l'article L.541-2-1 du CCH. La non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement de l'astreinte.

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.

Recouvrement de l'astreinte

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'astreinte est liquidée et recouvrée par l'autorité compétente. Son produit est attribué :

- à la commune lorsque l'autorité compétente est le maire ;
- à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) lorsque l'autorité compétente est le préfet, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;
- au président de l'EPCI ou au président de la métropole de Lyon, lorsque l'autorité compétente est cet établissement ou la métropole.

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.

À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI 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 préfet et recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Anah, 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. Dans ce cas, l'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Défaillance du propriétaire / Pouvoir de substitution de l'autorité compétente

Modalités de la substitution

(CCH : L.511-16 et R.511-11)

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.

Elle agit aux frais du propriétaire, et peut prendre toute mesure nécessaire. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du TJ, statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Le préfet 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 procédure d'urgence (CCH : Chap. unique - section 3). Les frais liés à la substitution sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

Copropriété : si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, qui ne répondent pas aux appels de fonds alors que les travaux ont été votés, 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.

Lorsque l'inexécution de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité compétente en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits et en lui fournissant une attestation de défaillance.

Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu, ou n'ont répondu que partiellement, aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits, dans le délai de 15 jours à compter de la sommation de payer.

L'autorité compétente dispose alors d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants. En ce cas, sa décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Si tous les copropriétaires sont défaillants, l'autorité compétente ne peut recourir à la procédure de substitution, mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites (CCH?: R.511-11).

Les modalités d'application seront, le cas échéant, précisées par arrêté (CCH : R.511-13)

Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées.

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

Voie de fait : 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 soit mis à la charge de l'État. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire du fait du refus de l'État de prêter son concours (CPCE : L.153-1).

Recouvrement des frais de substitution

(CCH : L.511-17, R. 511-9 et R. 511-12)

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes défaillantes dans l'obligation d'exécuter les mesures et travaux prescrits par l'arrêté ou lorsqu'elle exécute les mesures visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement ainsi que le produit de l'astreinte, sont recouvrés comme :

- en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le préfet ;
- en matière de contributions directes (CGCT : L.1617-5) lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'EPCI.

Ces frais comprennent le coût de l'ensemble des mesures que l'exécution d'office a rendu nécessaire, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'Etat agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant les frais d'expertise (CCH?: R.511-9).

Les frais d'expertise comprennent la rémunération de l'expert qu'il s'agisse d'un expert nommé par le tribunal administratif ou d'un expert directement nommé par l'autorité compétente.

Copropriété : 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. Si l'inexécution des mesures prescrites porte sur les parties communes et résulte de la défaillance de certains copropriétaires, 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 est majoré 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.

Lorsque l'autorité compétente a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. À défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à l'autorité compétente afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé (CCH?: R.511-12).

Les modalités d'application seront, le cas échéant, précisées par arrêté (CCH : R.511-13).

Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions relatives au privilège spécial accordé à l'État ou à la commune (CC : art. 2374, 8°), ainsi qu'à celles relatives à la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs (CCH : L.541-1 à L.541-6).

Obligation d'hébergement et de relogement

(CCH : L.511-18)

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11 "arrêté ordinaire" et L.511-19 "arrêté d'urgence") 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 CCH (CCH : L.521-1 et suivants).

De même, 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 (CSP : L.1331-23), le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit assurer le relogement des occupants dans les mêmes conditions (CCH : L.521-1 et suivants).

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'habitat insalubre (CCH : L.511-11 "arrêté ordinaire" et L.511-19 "arrêté d'urgence") sont soumis aux règles relatives à la suspension des loyers ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation (CCH : L.521-2).

À 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. Ces obligations cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

Procédure d'urgence en cas de danger

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 3 : L.511-19, L.511-20)

Arrêté d'urgence

(CCH : L.511-19)

L'autorité compétente peut intervenir très rapidement en cas de danger et ordonner par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour écarter le danger dans un délai qu'elle fixe.

Le danger doit pouvoir être qualifié d'imminent, de manifeste ou être constaté dans un rapport pris par le directeur général de l'ARS, par le directeur du SCHS ou par les services ou municipaux ou intercommunaux compétents (CCH : L.511-8) ou rendu par l'expert désigné par le TA (CCH : L.511-9).

Remarque : si le danger peut être fondé par un rapport d'expert ; ce n'est plus une obligation (auparavant, dans le cadre du péril imminent, l'expertise préalable était obligatoire).

Dans le cadre de l'arrêté d'urgence, le maire, le président d'EPCI (le cas échéant) ou le préfet, selon le fait générateur, peut intervenir très rapidement (dans la journée) si la situation l'exige et les occupants seront protégés (à la différence de la police générale du maire).

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète sur autorisation du président du TJ statuant selon la procédure accélérée au fond.

Défaillance du propriétaire dans l'exécution des mesures prescrites par

l'arrêté d'urgence

(CCH : L.511-20)

Si les mesures ne sont pas exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les mêmes conditions que celles prévues pour un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité "ordinaire" (CCH : L.511-16). Les dispositions relatives à l'astreinte ne sont pas applicables (CCH : L.511-15).

Mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité en cas danger urgent

(CCH : L.511-21)

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente constate leur réalisation et leur date d'achèvement et prend un arrêté de mainlevée dans les mêmes conditions que l'arrêté "ordinaire" (CCH : L.511-14).

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure, en procédant par voie de substitution comme dans la procédure "ordinaire" (Cf. CCH : Chap. unique - section 2).

Dispositions pénales

(Ord. Chap. I : art. 1 / CCH : Chap. unique - section 4 : L.511-22)

Les peines encourues en cas de non-respect des prescriptions prévues par les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sont fixées dans les conditions suivantes.

Peines principales applicables aux personnes physiques

- Est puni d'un an de prison et d'une amende de 50 000 euros :
 - le refus délibéré et sans motif légitime, d'exécuter les travaux et mesures prescrits.
- Est puni de deux ans de prison et d'une amende de 75 000 euros :
 - le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (CCH : L.1331-23).
- Est puni de trois ans de prison et d'une amende de 100 000 euros :

- la dégradation, la détérioration, la destruction des locaux ou le fait 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 ;
- le fait de ne pas respecter de mauvaise foi une interdiction d'habiter, ou d'accéder aux lieux.

Peines complémentaires encourues

- 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 appartenant 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 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 ERP 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 de confiscation du fonds de commerce (1°) et d'interdiction d'acheter un bien immobilier (3°) est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable des infractions mentionnées ci-dessous. 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.

Peines principales applicables aux personnes morales

Pour les personnes morales déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus le taux maximum de l'amende applicable est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction (Code pénal : art.131-38).

Les infractions peuvent être également sanctionnées d'une ou de plusieurs des peines prévues à l'article 131-39 du Code pénal, à savoir :

- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;
- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- la peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21. La confiscation porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Peines complémentaires encourues

Les personnes morales déclarées responsables pénalement encourent 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 ERP à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation (Code pénal : art.131-39 8°) et de la peine de d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier (IV al.2) est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction mentionnée ci-dessus. 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 appartenant à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction font l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue est égal à celui de l'indemnité d'expropriation (Code pénal : art. 131-21 al.9).

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du TJ ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure. Les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire. Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'État (CCH : L.651-10).

Modifications apportées au Code de la construction et de l'habitation

(Ord. Chap. I : art. 2 / Décret : art. 2)

L'article 2 de l'ordonnance prévoit des mesures de coordination, opère les changements de numérotation des articles, nécessaires pour coordonner les renvois au CCH et supprime les dispositions devenues caduques.

Cet article renomme certains titres ou chapitres du CCH. Ainsi, le titre II du livre V est renommé : "Conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité" et le chapitre 1er du titre II du livre V est ainsi renommé : "Protection des occupants".

Le décret du 24 décembre 2020 abroge les dispositions réglementaires relatives à l'astreinte administrative (CCH : R.123-56) et les dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation (CCH : R.129-1 à R.129-11-1).

Suspension du loyer

(Ord. Chap. I : art. 2, 7° c / CCH : L.521-2, I)

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité « ordinaire » ou « urgent », 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.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'insalubrité en raison de la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixées par le CSP (CSP : L.1334-2) ;
- ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations.

Hébergement et relogement en cas de sur-occupation

(Ord. Chap. I : art. 2, 8° b / CCH : L.521-3-1, I)

Le texte est adapté pour tenir compte de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité, mais ne comporte pas de modification de fond. En cas de sur-occupation manifeste dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, l'obligation faite au propriétaire ou à l'exploitant d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité est maintenue. À leur issue, comme précédemment, leur relogement incombe au préfet du département.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant dans son obligation, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

Substitution dans l'obligation d'hébergement et de relogement

(Ord. Chap. I : art. 2, 9° a / CCH : L.521-3-2)

L'article L.521-3-2 du CCH est adapté pour permettre à l'autorité compétente de se substituer au propriétaire ou l'exploitant défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants en cas d'interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou lorsque les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable.

Modifications apportées au Code de la santé publique

(Ord. Chap. I : art. 3 / Décret : art. 3)

Constat des infractions au CSP et au CCH

(Ord. Chap. I : art. 3, 1° et 8° / CSP : L.1312-1, 1° et L.1421-2)

Les infractions aux prescriptions relatives aux protections de la santé et de l'environnement (Livre III) et les infractions aux prescriptions des articles du titre Ier du livre V du CCH en matière d'insalubrité, sont recherchées et constatées par des officiers et agents de police judiciaire, ainsi que par les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs de l'action sanitaire et sociale, les ingénieurs du génie sanitaire, les ingénieurs d'études sanitaires et les techniciens sanitaires et les inspecteurs et les contrôleurs désignés par les directeurs des ARS ou des agents des collectivités territoriales habilités et assermentés.

Raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte des eaux usées

(Ord. Chap. 1 : art. 3, 2° / CSP : L.1331-8)

Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte. Le propriétaire qui ne s'est pas conformé à cette obligation est tenu au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau. L'article L.1331-8 du CSP est complété pour préciser que les conditions dans lesquelles sont instituées, recouvrées et affectées les sommes dues par le propriétaire défaillant sont déterminées par décret en Conseil d'État.

Nouvelle définition de l'insalubrité

(Ord. Chap. I : art. 3, 3° et 6° / CSP : L.1331-22 à L.1331-24 et L.1334-2)

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 (L.1334-2).

Le texte articule la lutte contre la présence de plomb prévue au CSP et la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité. Il prévoit qu'il est fait application de la police de la sécurité et de la salubrité lorsque :

- il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit (CSP : L.1334-1), soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné (CSP : L.1334-5) ;
- et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur.

Les décrets et, le cas échéant, les arrêtés pris en application respectivement des articles L.1311-1 et L.1311-2, précisent la définition des situations d'insalubrité (CSP : L.1331-22).

Sont également insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux dont la définition est précisée conformément aux dispositions ci-dessus :

- les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe ;
- les autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (CSP : L 1331-23).

Recouvrement en cas de saturnisme

(Décret : art. 3 / CSP : R.1334-8)

Un nouvel alinéa est créé à l'article R.1334-8 : lorsque l'autorité compétente a exécuté d'office les mesures prescrites, le constat après travaux est mis à la charge de la personne tenue de réaliser les mesures (CCH : L.511-11).

Ces situations d'insalubrité sont traitées au titre de la police de la sécurité et du traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-1 et suivants).

Consultation de la CODERST

(Ord. Chap. I : art. 3, 7° / CSP : L.1416-1, al. 1)

La Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST) peut être consultée par le préfet lorsqu'il prend un arrêté relatif au traitement de l'insalubrité. La saisine devient facultative à compter du 1^{er} Janvier 2021.

Visites des locaux

(Ord. Chap. I : art. 3, 8° / CSP : L.1421-2, al. 2)

Les modalités de visites des locaux prévues au CSP sont harmonisées avec celles du CCH : les contrôles peuvent être effectués entre 6h et 21h et après autorisation par l'autorité judiciaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite, lorsque les locaux, lieux, installations et moyens de transport précités ont un usage d'habitation.

Harmonisation des dispositions du Code de la santé publique

(Ord. Chap. I : art. 3, 4°)

Différentes mesures de coordination opèrent des changements de numérotation des articles pour les différents renvois et suppriment les articles devenus caducs.

Les articles L.1331-25 à L.1331-31 du CSP sont abrogés. Il s'agit des articles portant sur la procédure sur le traitement des périmètres insalubres (CSP : L.1331-25), la procédure d'insalubrité (CSP : L.1331-26), le traitement du danger imminent (CSP : L.1331-26-1), la réunion de la CODERST (CSP : L.1331-27), l'insalubrité irrémédiable ou réparable (CSP : L.1331-28), les modalités de notification (CSP : L.1331-28-1), les protections des occupants (CSP : L.1331-28-2), la mainlevée des arrêtés (CSP : L.1331-28-3), les travaux

d'office (CSP : L.1331-29), l'astreinte (CSP : L.1331-29-1), le recouvrement des frais liés aux pouvoirs d'exécution d'office (CSP : L.1331-30), les modalités précisées par décret (CSP : L.1331-31).

Sont abrogées certaines des dispositions relatives à la présence de plomb dans les revêtements : le contrôle des locaux (CSP : L.1334-3), les protections des occupants (CSP : L.1334-4), et les sanctions pénales (CSP : L.1337-4). Le contrôle prévu à l'article L.A334-3 est remplacé par le constat prévu à l'article L.511-14 du CCH et les autres articles relatifs au plomb demeurent en revanche en vigueur.

Autres modifications dans divers Codes

(Ord. Chap. I : art. 4 à 14)

Le Code civil (art. 4), le Code de la justice administrative (R.556-1), le Code de l'expropriation (art. 5), le Code général des collectivités locales (art. 6), le Code général des impôts (art. 7), le Code pénal (art. 8), le Code du patrimoine (art. 9), la loi du 10 juillet 1965 (art. 10), la loi du 2 janvier 1970 (art. 11), la loi du 6 juillet 1989 (art.12), la loi du 12 avril 2000 (art. 13), la loi du 23 juin 2011 (art. 14) font également l'objet d'une mise en concordance pour prendre en considération la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité.

Quelques illustrations :

Congé du bailleur dans la loi du 6 juillet 1989

(Ord. Chap. I : art. 12 / loi du 6.7.89 : art. 15)

La possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire relative à la sécurité des immeubles bâtis (prévue à l'article 511-10 du CCH) et non plus à compter de la réception de l'avis de la tenue de la CODERST pour les procédures d'insalubrité ou de l'engagement de la procédure contradictoire pour les bâtiments menaçant ruine (ces procédures étant supprimées par l'ordonnance du 16.9.20).

Comme précédemment, cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente ayant engagé la procédure contradictoire, faute de notification d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Remarque : le texte renvoie à l'une des procédures mentionnées aux a et b supprimées, on doit comprendre qu'il s'agit de la police de la sécurité et de la salubrité.

Enfin, lorsque l'autorité administrative a notifié l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, il est fait application des dispositions relatives à la protection des occupants (CCH : L.521-1 et suivants).

Demande de visite

(Ord. Chap. I : art. 13 / Loi du 12.4.00 : art. 25-1 A)

L'article 25-1 A est modifié pour tenir compte de la création de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité.

Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives du maire ou du préfet dans le cadre de cette nouvelle police, le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande.

Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés.

Aides de l'Anah

Aides de l'Anah

(décret : art. 2 / CCH : R.321-12, R.321-15)

Les modalités d'octroi de subventions par l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) sont actualisées.

Le décret du 24 décembre 2020 modifie les dispositions relatives aux aides de l'Anah afin de les impacter des nouvelles références de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Il s'agit de mesures de coordination, le périmètre des aides de l'Anah en matière de lutte contre l'habitat indigne reste inchangé..

Dispositions relatives aux compétences des intercommunalités

Transfert des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne des maires aux présidents des EPCI

(Ord. Chap. II : art. 15 / CGCT : L.5211-9-2)

Le régime des transferts des pouvoirs de la police de lutte contre l'habitat indigne entre les maires et présidents d'EPCI est modifié.

Pour mémoire, la date du transfert effectif des pouvoirs de police au président de l'EPCI (loi n° 2020-760 du 22.6.20) est la suivante :

- si aucun maire des communes membres ne s'est opposé au transfert, celui-ci intervient six mois après l'élection du président de l'EPCI ;
- si au moins un maire a fait valoir son droit d'opposition, le transfert intervient sept mois après l'élection du président de l'EPCI, sur le territoire des communes ne s'y étant pas opposées.

À compter du 1^{er} janvier 2021, ce refus ne pourra avoir lieu que si au moins la moitié des maires se sont opposés au transfert de plein droit ou si les maires s'opposant au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI. La possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres devient très limitée.

Éléments de la Direction générale des collectivités locales (DGCL) concernant l'articulation des dispositifs à titre transitoire :

Les dispositions du III de l'article L.5211-9-2 du CGCT modifiées par la loi du 22 juin 2020 tendant à sécuriser l'organisation du second tour des élections municipales et communautaires de juin 2020 et à reporter les élections consulaires sont bien applicables à tous les présidents d'EPCI élus depuis le 25 mai dernier.

Différents cas de figure peuvent se présenter :

- si, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de l'élection du président de l'EPCI, aucune des communes membres de l'EPCI ne s'est opposée au transfert des pouvoirs de police, ce transfert est effectif sans que le président de l'EPCI ne puisse y renoncer ;
- si le délai de sept mois dont dispose le président de l'EPCI à compter de la date de son élection n'est pas expiré au 31 décembre 2020, celui-ci ne peut décider de renoncer au transfert avant le 1^{er} janvier 2021 que si au moins un maire des communes membres s'est opposé au transfert ;
- si le délai de sept mois dont dispose le président de l'EPCI à compter de la date de son élection n'est pas expiré au 31 décembre 2020, celui-ci ne peut renoncer au transfert à partir du 1^{er} janvier 2021 que si au moins la moitié des maires des communes membres s'est opposée ou si les maires qui se sont opposés représentent au moins la moitié de la population de l'EPCI ;
- si le délai de sept mois dont dispose le président de l'EPCI à compter de la date de son élection est expiré au 31 décembre 2020 et que le président de l'EPCI n'a pas renoncé au transfert des pouvoirs de police, le transfert est effectif sur le territoire de l'ensemble des communes dont les maires ne se sont pas opposés. Le président de l'EPCI ne peut plus renoncer durant son mandat au transfert ou à la reconduction du transfert.

Par ailleurs, le transfert des pouvoirs du maire en matière de lutte contre l'habitat indigne est facilité : à compter du 1^{er} janvier 2021, un maire qui s'est opposé au transfert pourra à tout moment revenir sur sa décision et transférer ses pouvoirs de polices. Actuellement, le transfert est automatique, mais uniquement pendant la période de six mois suivant l'élection du président d'EPCI (sauf opposition du maire).

Ainsi un maire qui s'est opposé au transfert pourra revenir sur sa décision après le délai de six mois,

notamment pour s'appuyer sur l'EPCI qui aurait entre temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Ce transfert prendra effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI, sauf si ce dernier notifie au maire, dans ce délai, son refus d'exercer ces pouvoirs.

Le refus du président de l'EPCI ne peut intervenir que dans le cas où il n'exerce pas, par ailleurs, déjà de tels pouvoirs qui lui auraient été transférés par un ou plusieurs autre(s) maire(s).

Le transfert de compétence concerne la police de la sécurité et de la salubrité fondée sur les faits générateurs suivants :

- la solidité des murs, bâtiments et édifices (CCH : L.511-2, 1°) ;
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (CCH : L.511-2, 2°) ;
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (CCH : L.511-2, 3°) ;
- la police de la sécurité des ERP (CCH : L.123-3).

L'article L.5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales est modifié en conséquence.

En cas de carence du président de l'EPCI à fiscalité propre pour l'exercice des attributions qu'il détient de la sécurité des ERP (CCH : L.123-3) et de la police de la sécurité et de la salubrité (CCH : L.511-1 et suivants), le préfet de département peut se substituer à celui-ci.

Délégation de compétence des préfets aux présidents des EPCI

(Ord. Chap. II : art. 16 et 17 / CCH : L.301-5-1-1 / CGCT : L.5219-5)

Le cadre des délégations des pouvoirs des préfets aux présidents d'EPCI au titre de la lutte contre l'habitat indigne est assoupli.

Actuellement, ces délégations ne sont possibles que si les conditions suivantes sont réunies :

- l'EPCI à fiscalité propre est délégataire des aides à la pierre ;
- le président de l'EPCI exerce ses nouvelles prérogatives déléguées dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne ;
- il bénéficie de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI.

Cette dernière condition est supprimée. L'ordonnance prévoit que le préfet dans le département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'ARS, déléguer au président de l'EPCI, ses prérogatives en matière de police de santé publique, même si un seul maire membre de l'EPCI a transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales.

La délégation de compétence concerne les procédures suivantes :

- la police du danger ponctuel imminent (CSP : L.1311-4) ;
- la police visant à traiter le risque d'exposition au plomb (CSP : L.1334-1 à L.1334-12) ;

- la police de l'insalubrité (CCH : L.511-2, 4°).

Le président de l'établissement public territorial (EPT) peut bénéficier de la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de la santé publique dans les mêmes conditions.

Règles applicables aux collectivités de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Saint-Pierre-Et-Miquelon

(Ord. Chap. I : art. 2, 11° / CCH : L.531-2 / Ord. Chap. II : art. 18 / Décret : art. 7)

Les dispositions du chapitre unique du titre Ier du livre V du CCH sont applicables à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon dans le cadre de la protection de la santé des personnes, afin de remédier à l'insalubrité des immeubles, installations et locaux (CCH : L.511-2, 4°) (CCH : L.531-2-1).

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police dans ce cadre est le représentant de l'Etat dans la collectivité. À Saint-Pierre-et-Miquelon, les compétences dévolues au directeur général de l'ARS sont exercées par le préfet. À Saint-Barthélemy et à Saint-Martin, les références au directeur du service communal d'hygiène et de santé sont remplacées par des références au chef du service de la collectivité correspondant, s'il existe.

Toutefois, les dispositions du livre V du CCH intervenues en matière d'habitation, matière qui relève désormais de la compétence de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon et applicables localement dans leur rédaction en vigueur pour ces collectivités à la date de la publication de la présente ordonnance, y demeurent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou abrogées par l'autorité locale compétente.

Les dispositions du livre V s'appliquent à Mayotte (CCH : L.531-3). À noter que l'article L.531-3 est modifié : le 3° est abrogé (il renvoyait à l'article L.1515-1 du CSP précisant que les articles L.1331-24 et L.1331-25 n'étaient pas applicables à Mayotte).