

LES GUIDES
DU PÔLE NATIONAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

Association des maires de France
et des présidents d'intercommunalité
& Associations départementales de maires

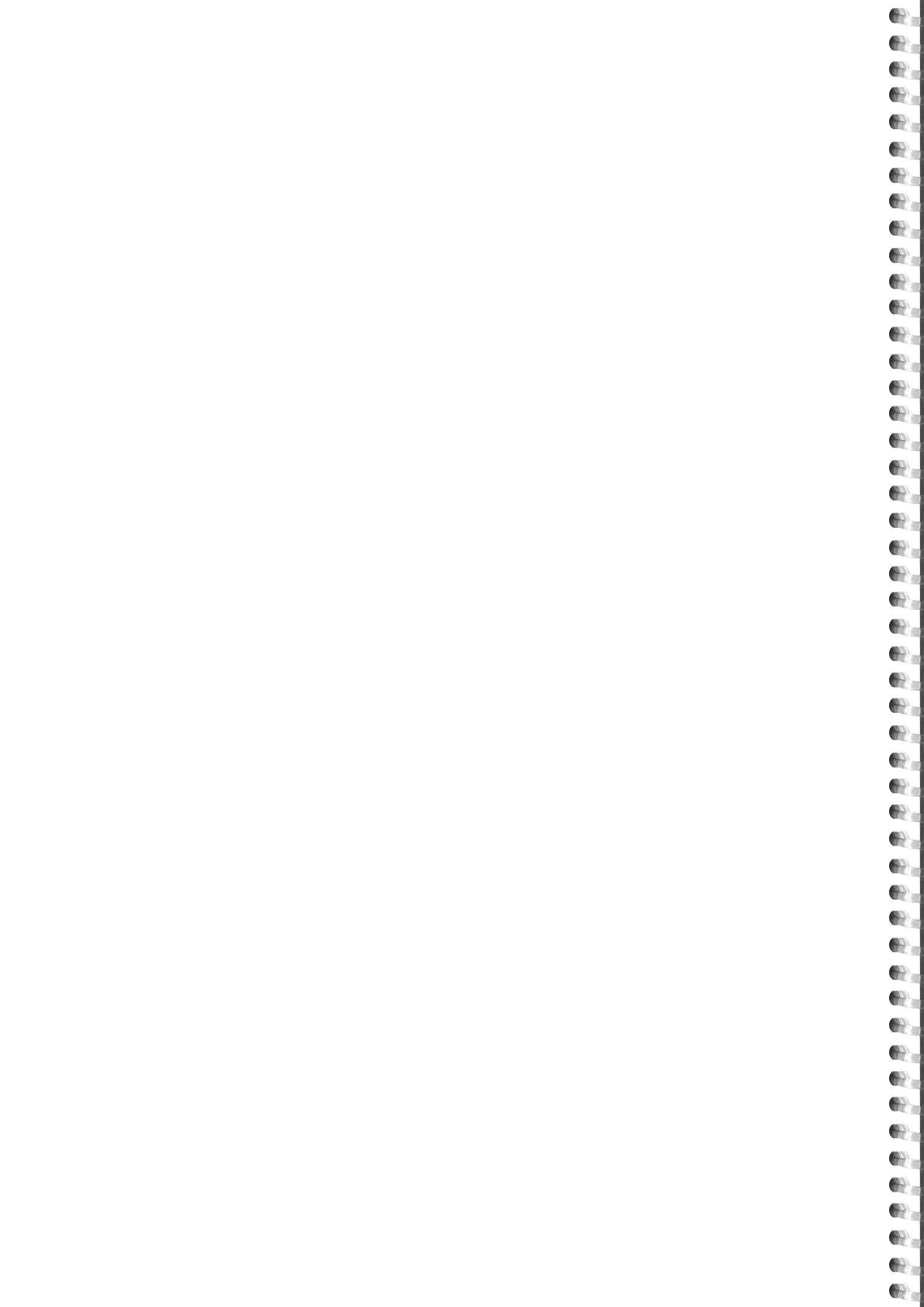
LES CAHIERS DU RÉSEAU

N°25 - Juin 2023



■ Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne

2023



Association des maires de France
et des présidents d'intercommunalité
& Associations départementales de maires

LES CAHIERS DU RÉSEAU

N°25 - Juin 2023

■ Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne 2023

Rédigé par **Ariane Laederich**, Agence nationale pour l'information sur le logement,
Chantal Mattiussi et **Agnieszka Le Gars**, Pôle National de Lutte contre
l'Habitat Indigne et **Hugo Demaille**, AMF.

Date de rédaction : mai 2023

AVANT PROPOS

Il est estimé qu'environ 420 000 logements du parc privé occupé en métropole et 100 000 logements dans les départements et régions d'Outre-mer entrent dans le champ de l'habitat indigne.

Cette notion vise les locaux mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants ou des tiers.

La lutte contre ce type d'habitat constitue une véritable politique publique, disposant d'outils juridiques, organisationnels et financiers, et faisant intervenir de nombreux acteurs (État, collectivités locales, opérateurs...).

Le maire et le président d'intercommunalité (en cas de transfert) jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'habitat indigne. Il est donc nécessaire qu'ils disposent d'une bonne connaissance à la fois de leurs responsabilités et des outils à leur disposition pour les exercer.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 et son décret d'application relatifs à la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations ont mis en place, à compter du 1^{er} janvier 2021, une nouvelle police administrative spéciale en remplacement d'une douzaine de procédures. Elle est plus simple (harmonisation du déroulement procédural quel que soit le fait générateur) et plus efficace (délais plus courts et protection accrue pour les occupants), répondant à une forte attente des collectivités locales et de l'État.

C'est pourquoi ce guide propose une présentation détaillée des dispositions juridiques et des autorités responsables de leur mise en œuvre qui a vocation à constituer une aide précieuse dans le repérage et la gestion par les maires (et les présidents d'intercommunalité) des différentes polices et procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Il s'attache également à présenter les différents acteurs intervenant en complémentarité avec eux, les outils d'aide au repérage des locaux concernés et les aides financières existantes pour lutter contre l'habitat indigne, notamment celles de l'Anah.

Au travers d'illustrations, ce guide a aussi pour but de permettre à chacun de comprendre concrètement, les différentes étapes de la procédure de traitement de l'habitat indigne à mettre en œuvre pour faire cesser les risques menaçant la santé et la sécurité des occupants.

Ce guide a été élaboré dans le cadre d'une collaboration entre l'AMF, le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne de la DGALN et de la DHUP (PNLHI) et l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), à la suite des travaux d'un groupe de travail mis en place en 2021.

www.amf.asso.fr

ÉDITO

Le logement constitue pour nos concitoyens un aspect essentiel de leur vie quotidienne, qui doit leur permettre de vivre dans de bonnes conditions. Or, de trop nombreux habitats présentent encore aujourd'hui des risques importants pour leur santé et leur sécurité. Les maires sont très souvent en première ligne avec les présidents d'EPCI et jouent un rôle essentiel pour remédier à ces situations d'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat indigne recouvre à la fois des enjeux sociaux, de sécurité et de santé publiques auxquels les maires doivent répondre dans un cadre juridique complexe. Il n'est pas toujours facile d'identifier quelle police mettre en œuvre en fonction de la situation et quelles sont les responsabilités des différents acteurs impliqués.

C'est pourquoi l'AMF, le PNLHI et l'ANIL ont mis en place un groupe de travail sous la coordination de leurs directions respectives.

Les réunions du groupe de travail ont permis une réécriture du guide pratique à destination des maires (ou présidents d'intercommunalité en cas de transfert) nécessitée par les nouvelles dispositions législatives en vigueur.

Cet ouvrage, réalisé dans le cadre d'une collaboration entre l'ANIL, le PNLHI et l'AMF, constitue donc l'un des résultats des travaux de ce groupe. Que leurs rédacteurs soient remerciés de ce travail didactique, qui conjugue précisions juridiques et cas pratiques, et dont les collectivités locales pourront tirer le meilleur des bénéfices.



© Arnaud Février

David LISNARD
Président de
l'Association des
maires de France
et des présidents
d'intercommunalité



© Damien Valente-Terra

Olivier KLEIN
Ministre délégué
de la Ville
et du Logement



Sophie PANTEL
Présidente de
l'Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement

SOMMAIRE

Chapitre 1. Définir et repérer l'habitat indigne 9

I. Définitions, compétences et acteurs 9

- A. Définition et périmètre de l'habitat indigne..... 9
- B. Les règles définissant la bonne qualité d'un logement et de son environnement..... 10
- C. Le traitement des logements non décents et l'articulation avec la lutte contre l'habitat indigne 12
- D. Les pouvoirs du maire (ou du président d'intercommunalité) pour agir contre l'habitat indigne..... 13
- E. Le transfert des polices spéciales du maire au président d'intercommunalité compétent 15
en matière d'habitat
- F. La délégation des polices spéciales du préfet au président d'intercommunalité 16

II. Repérer l'habitat indigne sur son territoire 17

- A. La connaissance et le repérage..... 17
- B. Les outils de signalement 20

III. Planifier la lutte contre l'habitat indigne 21

- A. Le programme local de l'habitat (PLH)..... 21
- B. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement..... 22
des personnes défavorisées (PDALHPD)
- C. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) 22

Annexe 1 : le transfert des pouvoirs de police du maire au président d'intercommunalité 24

Chapitre 2. L'articulation des compétences dans la lutte 25 contre l'habitat indigne

I. Le pouvoir de police générale du maire et le contrôle des règles d'hygiène..... 25

- A. L'usage du pouvoir de police générale du maire 26
- B. Le contrôle du Règlement sanitaire départemental 27
- C. Les sanctions pénales 29

II. La police relative au danger ponctuel imminent pour la santé publique..... 29

- A. Les autorités compétentes 29
- B. Les éléments de repérage..... 30
- C. La procédure 31

III. La police unique de la salubrité des immeubles, locaux et installations 32

- A. Création d'une police unique à jeu d'acteurs constants..... 32
- B. La compétence des maires..... 33
- C. La compétence des préfets 34

IV. D'autres compétences pour lutter contre l'habitat indigne 36

- A. La police spéciale de la sécurité des établissements recevant du public..... 36
à usage total ou partiel d'habitation (ERP)
- B. Les permis de louer 38

Annexe 2 : les procédures de lutte contre l'habitat indigne avant et après la réforme 42



Chapitre 3. Une procédure unique de traitement 43 de l'habitat indigne

I. Les étapes préalables au lancement de la procédure 43

- A. L'obligation de signalement..... 43
- B. La visite 44
- C. Le rapport d'évaluation 45

II. La procédure d'urgence 46

- A. Le contenu de l'arrêté 47
- B. La procédure 48
- C. L'exécution d'office de l'arrêté..... 48
- D. Les formalités de publicité foncière..... 48
- E. La mainlevée de l'arrêté 49

III. La procédure ordinaire..... 50

- A. La procédure contradictoire 51
- B. La prise de l'arrêté 53
- C. La réalisation de travaux d'office 55
- D. La mainlevée 55

IV. Les conséquences des arrêtés 55

V. Les principales différences entre les deux procédures..... 57

- A. Les délais 57
- B. La prescription de la démolition 57
- C. L'astreinte et les aides au financement des travaux d'office..... 57

Annexe 3 : que faire en cas de vacance d'un logement indigne ? 58

Annexe 4 : modèle d'arrêté d'urgence 59

Annexe 5 : modèle de courrier pris dans la phase contradictoire 66

Annexe 6 : modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire 68

Annexe 7 : tableaux récapitulatifs des procédures ordinaire et d'urgence 77

Chapitre 4. Les mesures d'exécution et la protection des occupants... 79

I. L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés 79

- A. L'autorité compétente..... 79
- B. Les situations concernées..... 79
- C. La procédure 80
- D. Le recouvrement des créances publiques..... 81
- E. Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés..... 82

II. L'astreinte administrative 83

- A. L'autorité compétente..... 83
- B. Le champ d'application 83
- C. La procédure 84



SOMMAIRE

III. La protection des occupants dans le cadre des mesures de police spéciale	86
A. Le champ d'application	86
B. La suspension des loyers	87
C. Le sort des contrats en cours	87
D. L'obligation d'offrir un hébergement	87
E. L'obligation d'offrir un relogement.....	88
F. L'obligation de la collectivité en matière d'hébergement et/ou de relogement	89
Annexe 8 : modèle d'arrêté d'astreinte.....	90
Chapitre 5. Les aides financières en matière d'habitat indigne.....	92
I. Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)	92
A. L'éligibilité aux aides	92
B. Les taux de subvention selon la nature des opérations	93
C. La gestion et l'instruction du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)	93
II. Les aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)	94
A. Mettre en place une stratégie d'intervention sur l'habitat indigne	94
au travers des programmes opérationnels PIG et OPAH	
B. Les aides de l'Anah pour le financement des travaux en matière de lutte contre l'habitat indigne...	96
C. Les aides mobilisables dans le cadre de la mise en œuvre d'outils coercitifs de résorption	98
de l'habitat indigne	
D. Le financement des travaux d'office	98
III. Les aides financières de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)	99
A. Recyclage de l'habitat ancien dégradé	100
B. Recyclage de copropriétés dégradées	100
IV. Les aides financières complémentaires de l'État et des collectivités.....	100
Chapitre 6. Les procédures d'acquisition des biens.....	101
I. Les biens sans-maître.....	102
A. Le champ d'application.....	102
B. Les modalités d'acquisition.....	102
II. La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste	104
A. Le champ d'application.....	104
B. Les autorités compétentes.....	104
C. La procédure	104
III. La mise en œuvre de la loi Vivien	106
A. Les autorités compétentes.....	106
B. Le champ d'application	106
C. La procédure	106
Index des sigles utilisés.....	108



Définir et repérer l'habitat indigne

L'habitat indigne, tant dans sa définition que dans son cadre juridique, est une notion complexe à appréhender. Compte-tenu des caractéristiques données par les textes, mais aussi du nombre d'acteurs concernés, il convient, en fonction du type de désordres affectant les locaux, de préciser les risques inhérents pour la sécurité et la santé de leurs occupants et les procédures à mettre en œuvre pour leur sauvegarde.

I. Définition, compétences et acteurs

La définition de l'habitat indigne vise deux catégories de locaux, ceux qui sont mis à disposition alors qu'ils sont par nature impropres à un usage d'habitation et ceux qui présentent des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants.

A. Définition et périmètre de l'habitat indigne

La définition juridique de l'habitat indigne a été introduite par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « MOLLE ».

L'habitat indigne concerne 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 ainsi que les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement).

➔ **Locaux présentant des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé de leurs occupants.**

Cette catégorie concerne les locaux qui, par leurs défauts ou leurs désordres techniques, font courir un risque manifeste de maladie ou d'accident. Il n'est pas besoin que soit advenu un accident pour qu'un logement soit « à risque ». Cependant la notion de « risque manifeste » signifie que le risque doit être présent pour que le logement relève de l'habitat indigne.

Le « risque manifeste » peut notamment provenir de l'état du logement lui-même, du bâtiment dans lequel il est situé ou encore des conditions dans lesquelles le logement est occupé. Les désordres peuvent relever des parties privatives ou des parties communes.

Le fait que le logement ou l'immeuble soit occupé par des locataires, des propriétaires ou même des occupants sans droit, ou qu'il appartienne à un bailleur social, est indifférent pour la qualification d'habitat indigne. L'action publique sera cependant adaptée à la situation à traiter (exemples : présence d'un propriétaire impécunieux ou d'un locataire en situation difficile, voire d'incurie).

Les désordres générant un risque manifeste les plus couramment observés sont :

- la dangerosité d'une installation électrique faisant courir un risque d'électrocution ou d'incendie ;



- la dangerosité d'une installation d'appareils à combustion (chauffage, chauffe-eau, cheminée, etc.) faisant courir un risque d'intoxication au monoxyde de carbone, d'explosion ou d'incendie ;
- la dangerosité des dispositifs de retenue (garde-corps, rampe, etc.) faisant courir un risque de chute par mauvais état de ces dispositifs ou encore par une conception ou une implantation de ces ouvrages ne permettant pas une sécurité normale ;
- des phénomènes d'humidité ayant pour conséquences la colonisation des murs, plafonds et sols par des moisissures pouvant être responsables de maladies respiratoires ;
- le mauvais état d'ouvrages, petits ou grands, menaçant par leur chute la sécurité des personnes ;
- l'accumulation de déchets ou d'encombrants susceptibles de générer des risques pour la santé et la sécurité par la prolifération de nuisibles ou encore la propagation d'un incendie ;
- les logements exigus et sombres de petite surface et de faible hauteur sous plafond pouvant engendrer des impacts négatifs sur la santé mentale ou psychosociale.



FOCUS

Les transferts et les délégations des pouvoirs de police spéciale

Afin de renforcer l'émergence d'une autorité unique compétente en matière de polices spéciales, la loi du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » est venue instaurer un mécanisme de transfert automatique des pouvoirs de police spéciale du maire au président d'intercommunalité. Ce transfert des pouvoirs de police comprend notamment la nouvelle police administrative spéciale de la mise en sécurité. Par ailleurs, en matière d'insalubrité, une délégation des pouvoirs de police spéciale du préfet peut intervenir vers le président d'intercommunalité.

Ainsi, lorsque nous mentionnons les autorités compétentes, il faut retenir qu'il s'agit :

- soit du maire ou du président d'intercommunalité en cas de transfert des pouvoirs de police de la mise en sécurité ;
- soit du préfet ou du président d'intercommunalité en cas de délégation du pouvoir de police spéciale de l'insalubrité.

➔ Pour en savoir plus sur le mécanisme de transfert et de délégation, voir chapitre 1, I, E - pages 17 et 18

ATTENTION !

Lorsqu'un citoyen signale des désordres relevant de la LHI, la visite doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande (art. 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12.4.00). Par ailleurs, l'agent qui a effectué la visite dispose d'un délai de trois mois pour transmettre son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux personnes intéressées.

Cette obligation s'impose :

- aux maires (ou aux présidents d'intercommunalité, en cas de transfert de cette police spéciale) lorsque la demande porte sur une situation qui relève de la police de la mise en sécurité et de celle relevant des établissements recevant du public ;
- aux préfets, aux services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) lorsque la demande relève du traitement de l'insalubrité.

B. Les principales règles définissant la bonne qualité d'un logement et de son environnement

Il appartient au maire, en vertu de son pouvoir propre de police générale et de ses pouvoirs de contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène applicables aux habitations, de veiller au respect des prescriptions de salubrité sur le territoire de la commune.

Le document de référence est le règlement sanitaire départemental (RSD) issu d'un arrêté préfectoral applicable à toutes les communes du département. Il contient des règles générales d'hygiène et d'autres mesures propres à préserver la salubrité des habitations. Ce règlement impose un certain nombre de prescriptions spécifiques (éclairage, aération, propreté, chauffage, locaux sanitaires...), que le maire peut contrôler. Le non-respect des prescriptions du RSD pourra à ce titre faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction et d'une ou plusieurs amendes.

Les situations rencontrées pourront parfois relever de plusieurs réglementations, comme dans le cas où un local présente des signes de non-décence et des infractions au RSD.

➔ Voir chapitre 1, I, C - pages 14 et 15 et chapitre 2

ATTENTION !

Un décret en Conseil d'État « portant règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés » est en cours d'élaboration et devrait être publié prochainement.

Pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la santé publique (CSP), il viserait les règles d'hygiène, jusqu'alors locales (RSD locaux). L'application de ce nouveau décret ne devrait pas en revanche modifier la répartition des compétences actuelles : le maire exercerait toujours le même pouvoir de contrôle et de prescription sur les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, codifiées dès lors directement dans le Code de la santé publique. Il pourrait encore dresser en conséquence un procès-verbal d'infraction pour leur non-respect. Cependant, l'infraction pour manquement aux règles d'hygiène et de salubrité serait certainement réévaluée pour correspondre à une contravention de 4^e classe (3^e classe aujourd'hui).

Ce décret viendrait détailler également la définition des situations d'insalubrité et les conditions pour caractériser le danger ou le risque pour la santé et la sécurité des occupants.

FOCUS

Les services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS - SIHS)

208 communes sont dotées de SCHS, qui exercent, au nom de l'État, des missions en matière d'hygiène de l'habitat. Ils sont chargés notamment de veiller sous l'autorité du maire à l'exécution du RSD et ont également en charge l'instruction des procédures d'insalubrité.

Les communes concernées perçoivent, à ce titre, une Dotation globale de décentralisation (DGD) (article L.1422-1 du Code de la santé publique (CSP)).

1) La notion d'habitat indigne et le contrôle des normes de construction

L'évaluation de l'indignité d'un logement ne suppose pas la vérification du respect des normes de construction. Ces normes évoluent en effet avec le temps : un logement ou un immeuble peut avoir été construit conformément aux normes de l'époque de construction et, pour autant, présenter un risque pour la santé ou la sécurité. Il peut être qualifié d'indigne indépendamment du fait que les ouvrages respectent les règles de leur époque de construction.

Ainsi par exemple, une installation électrique peut avoir été réalisée conformément aux normes en vigueur à une certaine date et présenter aujourd'hui des risques pour la sécurité des occupants.

Le logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état. Ainsi un immeuble peut être doté de garde-corps aux fenêtres en parfait état mais trop bas ou avec un trop grand écartement des barreaux présentant un risque de chute.

2) La présence sur la commune de logements indignes appartenant à des personnes privées ou publiques

Le maire (ou le président d'intercommunalité) comme l'État, est concerné par toute situation mettant en cause la sécurité ou la santé des habitants ou de tiers. Il lui appartient, dès lors qu'il connaît la situation, de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin au risque. L'autorité compétente a l'obligation d'agir dès lors qu'elle a connaissance d'une situation d'habitat indigne. À défaut, la responsabilité de l'autorité, y compris pénale, pourra être engagée.

La responsabilité pénale du maire, reconnu coupable d'homicide ou de blessure involontaire, a été admise, du fait de sa négligence et/ou carence à user de ses pouvoirs de police. Devant les juridictions administratives, la responsabilité du maire a été engagée pour inaction et faute lourde ou encore pour défaut d'exécution des travaux pendant plus de quatre ans.



C. Le traitement des logements non décents et l'articulation avec la lutte contre l'habitat indigne

Tout logement loué à titre de résidence principale, qu'il soit loué nu (vide) ou meublé, doit être décent. Le bailleur, du secteur privé ou social, a l'obligation de louer un logement décent, à savoir qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants, et doté des éléments d'équipements et de confort permettant de l'habiter normalement. Le logement doit, de plus, répondre à un critère de performance énergétique minimale.



FOCUS

Performance énergétique minimale des logements

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le logement doit être étanche à l'air (hors départements d'outre-mer). Depuis le 1^{er} juillet 2018, les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être en bon état. Ils permettent une évacuation de l'humidité adaptée aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la consommation d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an doit être inférieure à 450 kilowattheures.

En métropole, à compter du 1^{er} janvier 2025, le niveau de performance du logement, indiqué par l'étiquette énergétique inscrite dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE), devra être compris dans une certaine catégorie et selon un calendrier défini.

Les logements sont ainsi classés par niveau de performance décroissant, de « extrêmement performants » (classe A) à « extrêmement peu performants » (classe G), étant précisé que les bâtiments à consommation d'énergie excessive sont ceux de classe F et G (en application du nouveau DPE) :

À compter du
1^{er} janvier 2025

À compter du
1^{er} janvier 2028

À compter du
1^{er} janvier 2034

entre les classes
A et F

entre les classes
A et E

entre les classes
A et D

Le traitement de la non-décence des logements relève des relations entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location.

À défaut d'un règlement amiable des difficultés, les litiges relatifs à la décence sont de la compétence des tribunaux judiciaires. Pour les bénéficiaires de l'allocation logement, les organismes payeurs (CAF/CMSA) peuvent mettre en œuvre une procédure de conservation, afin d'inciter le bailleur à rendre le logement décent (cf. détail page 13).

La lutte contre l'habitat indigne est de la compétence des autorités administratives au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et se traduit par des injonctions, mises en demeure ou arrêtés.

La frontière entre ces deux notions n'est cependant pas étanche, certains désordres peuvent relever à la fois de la non-décence, d'une non-conformité au règlement sanitaire départemental ou aux règles d'hygiène et des pouvoirs de polices spéciales du maire du préfet ou du président d'intercommunalité.

Il convient donc, en parallèle de l'action engagée sur le fondement des règles de droit privé, de signaler les désordres au maire ou au préfet afin que soient mises en œuvre les démarches ou procédures les plus appropriées à la nature et à la gravité des désordres.

1) Les éléments de repérage de la non-décence

Les désordres les plus fréquents :

- couverture non étanche ou présence d'infiltrations d'eau dans le logement ;
- fils électriques dénudés et / ou absence de prises de terre ;
- absence de ventilation dans la cuisine ou la salle de bains ;
- surface habitable de la pièce principale inférieure à 9 m² ou volume habitable inférieur à 20 m³ ;
- toilettes situées à l'extérieur du logement lorsque celui-ci comporte plusieurs pièces ;
- moyens de chauffage insuffisants ou inadaptés ;
- infestation d'espèces nuisibles ou parasites.

2) La procédure

a) Le rôle du locataire

Le locataire peut exiger de son bailleur l'exécution de travaux de mise en conformité lorsque le logement n'est pas décent.

Il signale au bailleur les points de non-décorde dans le cadre d'une démarche amiable (lettre simple puis lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR)) et lui demande d'y remédier. Si le bailleur refuse d'exécuter les travaux, le locataire peut saisir, dans un délai de deux mois :

- la Commission départementale de conciliation (CDC),
- ou un conciliateur de justice auprès du tribunal judiciaire.

Le locataire peut également saisir le juge judiciaire. Ce dernier détermine la nature et le délai de réalisation des travaux incombant au bailleur, éventuellement sous astreinte. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement (avec ou sans consignation) ainsi que la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux et indemniser le locataire de son préjudice.

b) Le rôle des organismes payeurs de l'allocation logement

Pour que le locataire puisse bénéficier de l'allocation logement (AL), le logement loué doit être décent. En cas de présomption de non-décorde, le locataire doit donc, s'il bénéficie de l'allocation, signaler la situation à la Caf ou la MSA qui pourra :

- réaliser ou faire réaliser une visite de diagnostic par un organisme habilité ;
- notifier le constat de non-décorde au bailleur et au locataire et, sauf si les désordres sont exclusivement dus au locataire, demander au bailleur de réaliser la mise en conformité du logement ;
- conserver le montant de l'AL pendant une période pouvant aller jusqu'à 18 mois (avec prorogation possible sous certaines conditions). Le locataire continue de payer le montant du loyer résiduel (loyer + charges - AL) ;
- proposer aide et conseils au locataire ;
- si les travaux sont réalisés dans le délai de 18 mois : un constat de mise en conformité du logement est réalisé et le montant de l'AL conservé est reversé au bailleur ;
- si les travaux ne sont pas réalisés : l'AL qui avait été conservée est définitivement perdue pour le bailleur sans disposer d'un recours contre le locataire et l'AL n'est plus due.

➡ Pour plus d'informations sur les modalités de maintien et de conservation de l'allocation logement (AL) par l'organisme payeur en cas de non-décorde du logement, consultez l'Analyse Juridique de l'ANIL n°2015-03.

ATTENTION !

À l'issue des 18 mois, le locataire doit reprendre le règlement complet de son loyer sauf dans les cas suivants :

- une nouvelle période de conservation peut être autorisée à l'issue de la période de 18 mois à titre exceptionnel ;
- le locataire a obtenu du juge une réduction du loyer.

c) Le rôle du maire (ou du président d'intercommunalité)

Il a la possibilité de saisir les organismes payeurs de l'allocation de logement s'il a connaissance d'une situation de logement potentiellement non décent.

Dans de nombreux cas, les désordres constatés au titre de la non-décorde du logement (surface minimale du logement, absence d'ouverture sur l'extérieur dans les pièces principales, mauvaise évacuation des eaux usées, mauvaise ventilation des locaux ...) relèvent aussi du RSD. Dans ces cas, le maire peut mettre en demeure le bailleur de remédier aux désordres par injonction administrative.

Textes de référence

Art. 6 et art. 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Pour le critère de performance énergétique :

- Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 : art. L.173-1-1 du CCH
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques de la décorde
- Articles L.843-1 à L.843-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

D. Les pouvoirs du maire (ou du président d'intercommunalité) pour agir contre l'habitat indigne

Le maire (ou le président d'intercommunalité) dispose de pouvoirs propres, inscrits dans la loi, lui permettant d'agir contre l'habitat indigne et ainsi de préserver la sécurité et la salubrité. Grâce à la diversité des compétences, il lui sera possible d'agir de la façon la plus adaptée aux situations, autant en cas d'urgence face à un risque immédiat (extrême urgence : dans la journée), imminent (court terme : dans le mois) ou à traiter à plus long terme.



1) L'usage du pouvoir de police générale

Le maire a un pouvoir de police générale lui permettant très largement de prendre toute mesure nécessaire pour prévenir les atteintes à la santé ou à la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune.

Ce pouvoir, fondé sur les dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT), est le plus adapté en cas de risque grave, immédiat ou imminent.

Exemple : le maire doit évacuer un immeuble ou sécuriser ses abords suite à un incendie. Également, lorsque le maire n'est pas certain de la cause du danger pouvant être extérieure à l'immeuble (danger dû à un glissement de terrain).

2) L'usage de la police administrative spéciale

Répartie auparavant entre plus de dix polices spéciales, pour autant de procédures différentes, la lutte contre l'habitat indigne a été réformée par l'ordonnance du 16 septembre 2020, qui a harmonisé et simplifié les polices spéciales et procédures d'habitat indigne.

Articulé autour de trois axes (harmoniser et simplifier les polices administratives ; répondre plus efficacement à l'urgence ; favoriser l'organisation au niveau intercommunal), ce texte institue une nouvelle police et une procédure unique de la sécurité et du traitement de l'insalubrité, pour l'ensemble des faits générateurs de l'intervention publique (art. L. 511-2 du CCH), tout en gardant un jeu d'acteurs constants. Le maire (ou le président d'intercommunalité), comme le préfet, restent chacun l'autorité compétente pour tous les arrêtés relevant de leurs pouvoirs de police spéciale tels qu'ils existaient avant la réforme : le maire pour la mise en sécurité et les édifices menaçant ruine et le préfet pour l'insalubrité.

Exemple : en situation d'urgence, en cas de danger manifeste et imminent, et de certitude sur le fait que l'origine des désordres est liée à un défaut de solidité de l'immeuble (cause inhérente), le maire met en œuvre une procédure de mise en sécurité sur le fondement de son pouvoir de police spéciale (articles L.511-2 et L.511-19 du CCH).

Les actions coercitives en matière d'habitat indigne sont ainsi rendues possibles par la mise en œuvre, non exclusive l'une de l'autre, des pouvoirs de polices générale et spéciale des maires (ou du président d'intercommunalité). Le degré d'urgence et la nature des désordres sont des éléments pouvant aider le maire à choisir de mettre en œuvre l'un ou l'autre des pouvoirs de police. Selon les situations, ces pouvoirs peuvent également être mis en œuvre concomitamment.

Une différence majeure entre l'une ou l'autre des polices va se manifester dans les effets des arrêtés. L'arrêté de police spéciale (art. L. 511-2 du CCH) peut prescrire des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne.

De telles injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, en cas de non-exécution par les responsables, de prévoir une astreinte (sauf en procédure d'urgence) et l'exécution d'office aux frais avancés par la collectivité qui les recouvrent ensuite auprès des propriétaires ou des personnes concernées.

ATTENTION !

Le maire pourra voir sa responsabilité pénale engagée notamment s'il n'a pas directement causé le dommage mais s'il a créé, contribué à créer ou laissé se créer une situation dangereuse ayant rendu possible la survenance d'un dommage dont la cause directe a pu être l'action de la victime, d'un tiers ou encore d'un événement naturel.

Il faudra prouver la commission d'une faute caractérisée qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité que l'élu ne pouvait ignorer.

Exemple : omission ou refus d'assurer une évacuation suite à un rapport d'expertise caractérisant un danger grave ou imminent qui menace la santé ou la sécurité des personnes physiques vivant dans le bâtiment.

► Textes de référence

- Article L.2212-2 du CGCT : pouvoir de police générale du maire
- Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- Décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
- Articles L. 511-1 à L.511-21 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Articles L. 521-1 à L.521-4 du CCH
- Articles R. 511-1 à R.511-13 du CCH.

E. Le transfert des polices spéciales du maire au président d'intercommunalité compétent en matière d'habitat

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a souhaité faire émerger une autorité unique compétente en matière de polices spéciales. Elle permet, par un mécanisme de transfert de compétences, de confier au président d'une intercommunalité compétente en matière d'habitat les prérogatives détenues par les maires des communes membres. Le transfert automatique des polices spéciales des maires au président d'intercommunalité est inscrit à l'article L.5211-9-2 du CGCT.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a concrétisé un objectif posé par la loi ELAN : celui de faciliter les transferts et délégations de pouvoirs de polices aux présidents d'EPCI.

1) Les polices susceptibles d'un transfert (articles L.5211-9-2, I, A du CGCT)

Le transfert des pouvoirs de polices spéciales des maires au président d'une intercommunalité compétente en matière d'habitat vise l'ensemble des pouvoirs de police spéciale détenus par les maires en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- la sécurité des établissements recevant du public aux fins d'hébergement (ERP), à usage total ou partiel d'hébergement ;
- la nouvelle police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, des locaux et des installations, dont la seule partie transférable sera celle relevant de la compétence du maire (faits générateurs 1°, 2° et 3°).

Le transfert doit nécessairement porter sur l'ensemble des polices susmentionnées. Il ne peut donc pas, par exemple, porter uniquement sur la police relative à la sécurité des ERP.

► Ce transfert ne concerne pas les pouvoirs de police générale que le maire détient en matière de salubrité et de sécurité (art. L.2212-2 du CGCT).

Sont concernées par le transfert automatique les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes sous réserve pour ces dernières qu'elles disposent d'une compétence PLH, OPAH ou que figurent dans leurs statuts les termes « habitat » ou « logement ». Pour l'exercice des polices transférées, les maires des communes, membres de l'intercommunalité, mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'intercommunalité (art. L. 5211-9-2, VII du CGCT). Une convention entre ces deux parties fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement.

2) Les modalités de transfert (art. L. 5211-9-2, III du CGCT)

Le régime du transfert des pouvoirs de police a fait l'objet de nombreuses modifications depuis son entrée en vigueur avec la loi ALUR.

La loi ALUR avait instauré un mécanisme de transfert automatique des pouvoirs de police spéciale du maire en matière d'habitat au jour de l'élection du président de l'intercommunalité, dès lors que ce dernier disposait de la compétence habitat. Les maires disposaient d'un délai de 6 mois à compter de l'élection pour s'opposer au transfert de leurs pouvoirs. Si au moins un maire s'était opposé au transfert, le président d'intercommunalité pouvait renoncer dans le délai de six mois à compter de la notification d'opposition d'un maire, au transfert de ces pouvoirs sur l'ensemble du territoire.

Ce montage juridique pouvait amener à des situations où le président d'intercommunalité exerçait pendant une période les pouvoirs de police automatiquement transférés, avant que ceux-ci ne reviennent à nouveau au maire.



a) L'exercice du droit d'opposition des maires

La loi du 22 juin 2020 est venue distinguer deux situations dans lesquelles les maires peuvent s'opposer au transfert des pouvoirs de police :

- si les pouvoirs de police avaient été transférés à l'intercommunalité lors de la précédente mandature, le transfert est maintenu lors de l'élection du nouveau président. Dans ce cas, les maires peuvent s'opposer à la reconduction du transfert dans un délai de 6 mois à compter de l'élection. La date de notification de la décision d'opposition met fin au transfert.
- si les pouvoirs de police n'avaient pas été transférés dans la précédente mandature, les maires disposent d'un délai de six mois suivant la date de l'élection pour s'opposer au transfert. Le transfert n'est donc plus immédiat. Ce n'est qu'en l'absence d'une notification d'opposition dans le délai que le président de l'intercommunalité pourra se voir transférer les pouvoirs de police spéciale.

Il est à noter qu'il est mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition et non pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Puisque le maire agit en son nom propre, une délibération du conseil municipal n'est pas nécessaire pour que le maire puisse manifester son opposition.

Il pourra donc prendre un arrêté sans solliciter l'organe délibérant de la commune. La décision d'opposition au transfert ou à la reconduction du transfert est soumise aux règles de publicité des actes de la collectivité ainsi qu'au contrôle de légalité, conformément à l'article L. 2131-1 du CGCT.

b) L'exercice du droit de renonciation du président d'intercommunalité

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a durci les possibilités pour le président de l'intercommunalité de renoncer au transfert. En ce sens, depuis le 1^{er} janvier 2021, le président ne peut renoncer à exercer cette police que si la moitié des maires s'est opposée ou si les communes dans lesquelles les maires se sont opposés représentent au moins 50 % de la population du territoire.

La décision de renonciation doit intervenir dans le délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition.

La décision de renonciation du président de l'intercommunalité est soumise au respect des règles de publicité des actes des collectivités et peut faire l'objet d'un contrôle de légalité.

c) Un transfert possible au fil de l'eau

L'ordonnance du 16 septembre 2020 permet désormais aux maires de transférer leurs prérogatives au fil de l'eau. En effet, ils peuvent sans délai et à tout moment, décider de transférer leurs pouvoirs de police spéciale, même après s'y être opposé au préalable.

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

Le président d'intercommunalité ne pourra refuser dans pareil cas le transfert des pouvoirs de police que s'il n'exerce pas déjà de tels pouvoirs dans une ou plusieurs communes membres.

3) La carence du président d'intercommunalité

En cas de carence du président de l'EPCI au titre des pouvoirs de police transférés, le représentant de l'État dans le département peut se substituer à lui sur le fondement de l'article L.5211-9-2 du CGCT.

Cette substitution s'applique sur la base de la police spéciale de lutte contre l'habitat indigne.

Les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'État dans le département sont à la charge de l'EPCI concerné.

➡ **Voir l'annexe 1 : tableau récapitulatif sur le transfert de pouvoirs de police du maire au président d'EPCI.**

F. La délégation des polices spéciales du préfet au président d'intercommunalité

1) Les modalités de la délégation

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a également assoupli les conditions de délégation des pouvoirs de police du préfet au président d'intercommunalité.



Pour que la délégation ait lieu, trois conditions préalables et cumulatives doivent être remplies (article L.301-5-1-1 du CGCT) :

- l'EPCI doit disposer d'un PLH exécutoire (sauf pour les métropoles, la métropole du Grand Paris, et d'Aix-Marseille) ;
- au moins l'un des maires de l'EPCI à fiscalité propre doit avoir transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales ;
- l'EPCI à fiscalité propre doit avoir signé avec l'État une convention de délégation des compétences en matière d'habitat (art. L. 301-5-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)).

2) Les polices concernées

La délégation porte sur les pouvoirs de police spéciale du préfet prévus au Code de la santé publique (CSP) et au Code de la construction et de l'habitation, lesquels visent (article L301-5-1-1 du CCH) :

- la police du danger ponctuel imminent (article L.1311-4 du CSP) ;
- la police visant à traiter le risque d'exposition au plomb (articles L. 1334-1 à L.1334-12 du CSP) ;
- la police de l'insalubrité (article L.511-2, 4° du CCH).

➡ Textes de référence

Articles L.301-5-1, L.301-5-1-1 du CCH

Articles L.5211-9-2, L.5219-5 du CGCT

II. Repérer l'habitat indigne sur son territoire

Une bonne connaissance de l'habitat indigne par la mise en place d'outils opérationnels de repérage et de suivi est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées à chaque cas. Le repérage des situations d'habitat indigne et informel nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs afin de parvenir à un diagnostic partagé et à la définition d'une stratégie et des interventions publiques appropriées.



FOCUS

Des notions à différencier

Le repérage : c'est la recherche de l'ensemble des sources de connaissance de l'habitat indigne, qu'elles soient « ascendantes » (plaintes ou signalement de particuliers, de travailleurs sociaux, de gendarmes) ou « descendantes » (actions systématiques de repérage).

La plainte ne peut être que le fait de la personne qui se dit victime d'une infraction. La plainte peut être formée devant les services de police ou de gendarmerie, ou par simple lettre adressée au procureur en lui exposant de manière précise les faits visés.

Le signalement : c'est le fait de porter à connaissance des autorités compétentes une situation qui doit être traitée. Dès lors que l'autorité publique est informée d'une situation de risque, il y a obligation d'agir notamment en vérifiant l'état des lieux.

Différents outils peuvent être mobilisés pour aider au repérage et au signalement des logements concernés.

A. La connaissance et le repérage

1) Les fichiers nationaux

Les fichiers nationaux sont une première source de données à mobiliser permettant de déterminer des secteurs prioritaires à analyser au sein du territoire.

Les maires peuvent obtenir auprès des DDT et des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des données chiffrées dites « PPPI » (parc privé potentiellement indigne) et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires à faibles revenus. D'autres fichiers centraux peuvent compléter ce niveau d'information.

a) Les fichiers fonciers

À partir des fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic 3) utilisés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) pour le calcul des taxes



locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) diffuse les fichiers fonciers. Ces fichiers recensent toutes les propriétés, qu'elles soient bâties ou non bâties, au 1^{er} janvier de l'année courante. Ils décrivent la nature de la propriété (publique ou privée), les logements (pièces, surface, confort, époque de construction, vacance, statut, géolocalisation), les propriétaires (nom, âge, adresse...). Les DREAL sont chargées de la mise à disposition des fichiers fonciers aux collectivités locales, ou autres acteurs locaux qui peuvent en bénéficier.

b) La demande de valeurs foncières

La DGFIP propose également aux services de l'État, aux collectivités et aux établissements publics un service dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir des données foncières afin de conduire leur politique foncière et d'aménagement.

Les fichiers mis à disposition concernent, sur une période maximale de cinq ans :

- les ventes immobilières publiées dans les ex « conservations d'hypothèques » devenues Services de la publicité foncière ;
- le descriptif des biens provenant du cadastre.

Pour accéder à ces données, la collectivité doit s'inscrire sur le portail de la DGFIP dont elle dépend afin de disposer d'une connexion sécurisée. Elle doit déclarer à la Commission nationale informatique et liberté (CNIL) l'utilisation qui est faite de ces données.

2) Les bases de données locales

Un repérage peut résulter du croisement d'autres sources ou indicateurs mobilisables afin d'identifier des adresses probables d'habitat indigne sur les périmètres ciblés.

a) Les bases de données des agences régionales de santé (ARS) et de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)

Les ARS et leurs délégations territoriales (échelon départemental) disposent d'un outil de suivi des procédures du CCH et du CSP. Ces outils assurent la production de certains indicateurs de suivi de l'activité LHI qui sont intégrés dans l'outil ORTHI.

b) L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI)

L'ORTHI est un outil commun partagé, alimenté par l'ensemble des prescripteurs ou autorités publiques compétentes en matière d'habitat (désignés par l'arrêté du 30 septembre 2011). Cet outil regroupe l'ensemble des logements indignes et non décents, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre. L'ORTHI permet ainsi d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi de créer un observatoire départemental nominatif de l'habitat indigne et non décent et d'autre part de répondre aux objectifs de la loi en disposant d'informations statistiques nationales fiables reposant sur des données locales partagées. Ces statistiques doivent permettre de rendre compte de l'ampleur du phénomène, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne.

c) L'application « Cristal » des caisses d'allocations familiales (Caf)

Les services des Caf sont tenus de s'assurer de la décence des logements pour lesquels les allocataires sollicitent des aides au logement. L'application « Cristal » est le logiciel de gestion de l'ensemble des prestations proposées par les Caf. Les données contenues dans les bases Cristal en matière de non-décence alimenteront la base ORTHI.

d) Les observatoires locaux

Les observatoires locaux de l'habitat sont prévus pour rassembler et partager de la connaissance entre les différents partenaires sur un territoire donné. Ils peuvent participer à la connaissance de l'habitat indigne.

e) Les permis de louer

Introduit par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, le permis de louer constitue un outil de lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil. Il permet à l'intercommunalité compétente en matière d'habitat, ou à défaut, aux communes, de prévenir la mise en location de logements susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique et la sécurité physique des occupants, et depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, à la décence. Par ailleurs, il constitue un outil de veille et de repérage de l'habitat dégradé et contribue à améliorer la connaissance du parc locatif sur un territoire donné. Il s'inscrit ainsi en complémentarité avec les pouvoirs de police

dont disposent les autorités compétentes pour lutter contre l'habitat indigne.

Mis en œuvre à l'issue d'une délibération, cet outil délivre à l'autorité compétente la capacité de délimiter des zones géographiques dans lesquelles les logements sont soumis aux régimes de l'autorisation préalable (APML) ou de déclaration consécutive à la mise en location. En cas de non-respect de la réalisation des démarches, les propriétaires bailleurs s'exposent à des sanctions (amendes administratives). Le dispositif est mis en œuvre au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur et le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

3) Les retours du terrain

Des acteurs de terrain occupent un rôle essentiel dans les travaux de repérage du fait de leur proximité avec les habitants. Il est donc indispensable de les associer aux travaux de repérage pour faciliter la transmission des connaissances. L'outil Domiscore s'inscrit d'ailleurs dans cette optique. Dans le cadre de la loi ELAN, à la demande du ministère de la Santé, le Haut conseil de la santé publique a conçu cet outil permettant de caractériser un habitat vis-à-vis des impacts positifs et négatifs qu'il peut avoir sur la santé et le bien-être de ses occupants. L'outil Domiscore, complémentaire aux autres outils existants, propose différents critères pertinents, connus pour impacter la santé, et permet ainsi une évaluation du niveau de danger du logement. Il peut être renseigné, en ligne ou sur papier, par des évaluateurs aux profils variés.

Les acteurs de terrain identifiés comme des sources potentielles d'information sont notamment :

- les élus, les techniciens des collectivités, les agents des ARS, des DDT, des services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) amenés à se déplacer à la suite des plaintes et signalements pour réaliser des visites, également dans le cadre des permis de louer ;
- les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charge des impayés d'énergie : ils constituent un vecteur quotidien de signalement ;
- les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du département et de la région, des centres communaux ou intercommunaux

d'actions sociales (CCAS/CIAS) amenés à réaliser des entretiens qui sont une source essentielle de repérage des logements potentiellement indignes ;

- les services de soins (infirmiers, médecins) ;
- les associations d'aide à la personne ;
- les Agences départementales d'information sur le logement (ADIL) ;
- les opérateurs d'insertion, visitant de très nombreux logements chaque année ;
- les opérateurs d'habitat.

CAS PRATIQUE N°1

Le signalement de logement indigne par une personne entrant au domicile

Un infirmier libéral se rend, sur prescription médicale, chez l'une de ses nouvelles patientes dans un immeuble ancien. Il constate l'état de délabrement alarmant tant du logement de cette personne que des parties communes de l'immeuble, une mono-propriété exclusivement dédiée au locatif.

Cet infirmier, ayant été informé de l'existence d'un PDLHI, lui envoie un rapide signalement de la situation qu'il a constatée par le moyen d'Histologe (cf. page 20). Le dossier remonte à la fois à l'ARS qui se retourne vers le SCHS de la commune concernée pour effectuer une visite et vers le magistrat référent de la LHI.

L'action publique s'engage en particulier vers la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, mais aussi avec le Parquet, eu égard à la gravité des faits constatés, qui met en examen le propriétaire bailleur, dans le cadre d'une démarche pénale contre celui-ci pour mise en danger de la vie d'autrui et soumission de personne vulnérable à des conditions d'hébergement indigne.

Après instruction et procès, une lourde condamnation est prononcée.

Cet exemple montre tout l'intérêt qu'il y a à mobiliser tous ceux qui « poussent la porte » (travailleurs sociaux, les gendarmes, policiers, pompiers, opérateurs d'OPAH et de PIG, etc.) afin qu'ils signalent à qui de droit, en premier lieu le PDLHI, les situations d'habitat indigne qu'ils pensent avoir détectées. Il ne leur est demandé ni d'apporter la preuve de ce qu'ils avancent ni d'établir un rapport, mais simplement de faire remonter quelques éléments suffisants pour que les suites utiles soient données.



B. Les outils de signalement

Afin de lutter efficacement contre les situations d'habitat indigne, une personne ayant connaissance de faits révélant une situation d'insalubrité doit le signaler au préfet du département par tous moyens. Ainsi, et en vue de faciliter le signalement des logements, plusieurs outils sont déployés sur le territoire national.

1) Histologe

Histologe est un service public, rattaché à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), au sein du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, qui permet aux usagers de signaler leur situation de mal-logement, par le moyen d'une application numérique, accessible sur tous supports. Elle permet de faciliter la détection de l'habitat dégradé sur les territoires, au sein des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI). Histologe favorise les synergies entre les acteurs de l'habitat, ainsi que l'échange et le partage d'informations. Par ailleurs, il accélère et sécurise les échanges entre les différentes administrations et leurs agents.

L'outil se positionne comme un intermédiaire simple et efficace, capable de mesurer la criticité d'un signalement et de lancer des alertes précises et documentées vers les partenaires en capacité d'intervenir leur permettant d'identifier facilement les actions à mettre en œuvre. Cette solution permet également la construction d'un observatoire du mal logement aidant au pilotage de cette politique publique.

Actuellement mis en œuvre sur plus de quarante départements, il a vocation à être déployé sur l'ensemble du territoire national à moyen terme.

2) Les guichets uniques des PDLHI

Les PDLHI ont, dans le cadre de leurs actions, mis en place un guichet unique de réception des signalements en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ces derniers peuvent être saisis par le moyen d'Histologe ou bien par téléphone, par courrier ou par messagerie électronique par toute personne ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne.

Le guichet orientera ensuite le demandeur vers le partenaire institutionnel compétent (ARS, mairies, Caf) qui activera les dispositifs incitatifs et coercitifs nécessaires au traitement de la situation signalée. La centralisation des signalements permet d'alimenter un observatoire des logements indignes et non-décents sur les territoires.

En 2023, les DDT(M) et certaines ADIL étaient reconnues comme guichet unique de réception des logements indignes et non décents.

3) Info logement indigne

Depuis septembre 2019, et à la demande de l'État, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), gère « INFO LOGEMENT INDIGNE 0806 706 806 » à destination des particuliers visant à faciliter les signalements. Il permet à toute personne ayant connaissance d'une situation d'habitat indigne, locataire comme propriétaire, de le signaler à un conseiller de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) de son département qui sera à son écoute pour expliquer les démarches à suivre et orienter vers le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Lorsque l'ADIL est contactée par un locataire, le conseiller apprécie et évalue la nature et l'importance des désordres (humidité, risque d'effondrement de la toiture, chauffage défectueux...) du logement, en s'appuyant sur une grille d'auto-évaluation. Selon les informations qui lui seront communiquées, il complète cette grille et informe ensuite sur les droits et obligations du locataire et du bailleur. Il vérifie également si le bailleur a déjà été informé des désordres et selon quelles formalités.

Pour un bailleur ou propriétaire occupant, le conseiller l'informe de ses obligations et des aides financières disponibles pour faciliter la réalisation des travaux. Les modalités et conséquences de la conservation de l'allocation de logement sont, le cas échéant, portées à sa connaissance. De même, le conseiller indique les démarches d'information préalables à fournir au locataire avant l'exécution des travaux.

En 2022, 39 555 appels ont été par ailleurs enregistrés sur le numéro vert national « INFO LOGEMENT INDIGNE ».

III. Planifier la lutte contre l'habitat indigne

Afin de mieux lutter contre l'habitat indigne et d'accompagner sa résorption sur les territoires, la planification *via* un programme local de l'habitat (PLH) au niveau intercommunal ou départemental (PDALHPD) peut être utile voire obligatoire pour mettre en œuvre les actions les plus appropriées (recensement, opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), etc.), tout comme la mise en place d'un pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

A. Le programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document qui permet de définir et mettre en place une politique locale de l'habitat sur le périmètre de l'intercommunalité et de déterminer les actions prioritaires. Il prend en compte le parc public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles, et les populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour (*article L.302-1 du CCH*) :

- les métropoles (dont le rôle a été confirmé par la loi du 27 janvier 2014) ;
- les communautés urbaines (CU) et les communautés d'agglomérations (CA) qui exercent de fait la compétence en matière d'habitat ;
- les communautés de communes (CC) qui ont pris la compétence en matière d'habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants ;
- les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat visé par la loi ;
- les communes de plus de 20 000 habitants membres d'un EPCI n'ayant pas la compétence habitat.

Depuis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, l'élaboration du PLH relève de la responsabilité des collectivités locales.

Par ailleurs, le PLH est considéré comme étant un outil d'affirmation de la compétence habitat des communautés.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH, établi pour une durée de six ans, définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Le PLH comprend trois étapes :

- la réalisation d'un diagnostic du marché local de l'habitat ;
- la définition d'une stratégie d'intervention de constructions neuves, de requalification de l'habitat et de diversification de l'offre adaptée aux besoins ;
- la définition d'un programme d'actions, détaillé par commune.

Le diagnostic du PLH inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées, notamment grâce aux informations obtenues par la base sur le « PPPI ».

Le PLH précise le cas échéant :

- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés dégradées en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et les projets d'intérêt général (PIG), le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement.



B. Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Chaque département est doté d'un Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Établi pour une durée maximale de six ans, ce plan est co-élaboré et mis en œuvre avec l'État et associe tous les acteurs du logement dans le département. Il permet de coordonner les différentes actions développées en faveur des publics défavorisés dans le département. Ainsi, les besoins en logement répertoriés dans le PDALHPD sont pris en compte dans le PLH.

Le plan départemental définit les modalités de repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation (et les actions de résorption correspondantes), ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements indignes et locaux impropres à l'habitation et des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

C. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)

Les PDLHI ont pour vocation, tant en métropole que dans les cinq départements/collectivités uniques d'Outre-mer, de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. L'habitat indigne suppose en effet un travail commun notamment sur le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi

des arrêtés ou encore l'action pénale. Les PDLHI doivent aider à créer cette dynamique d'action.

Les PDLHI sont animés par les services de l'État, en lien avec l'ensemble des partenaires concernés.

Sans qu'un formalisme particulier ne s'impose pour leur constitution et leur travail, les PDLHI peuvent faire l'objet d'un protocole de partenariat entre leurs différents membres. Ce protocole est à écrire au cas par cas, c'est à dire en précisant concrètement l'ampleur et la nature des besoins en matière de traitement de l'habitat indigne, les moyens mis en œuvre, les objectifs et un mode de suivi régulier.



FOCUS

Les sous-préfets référents en matière de lutte contre l'habitat indigne

Un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne a pour missions dans chaque département de coordonner l'action publique et d'animer le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en lien avec l'ensemble des partenaires dont les collectivités et avec les services déconcentrés de l'État. Il travaille en collaboration avec les administrations centrales et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

➡ Voir sur ce sujet l'instruction du gouvernement du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les PDLHI associent les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental. Sans que cette liste soit limitative, les pôles réunissent notamment les directions départementales des territoires et de la mer (DDT-M/DEAL), les agences régionales de santé (ARS), les directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), les services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS ou SIHS), les magistrats référents, les services du Conseil départemental, les EPCI bénéficiant d'un transfert ou d'une délégation de compétence, les caisses d'allocations familiales (Caf), les représentants de la mutuelle sociale agricole (MSA) et les Agences départementales d'informations sur le logement (ADIL).

Les PDLHI peuvent également construire un partenariat avec les magistrats référents auprès des différents Parquets du territoire.

Le procureur de la République est en effet destinataire des signalements, des dénonciations et des plaintes, qui lui sont adressés par courrier ou par mél, dans les cas les plus urgents. Au sein de chaque Parquet, un magistrat référent est chargé de la lutte contre l'habitat indigne.

Les missions prioritaires des PDLHI peuvent être résumées comme suit :

- traiter les signalements ;
- développer les actions de repérage de terrain et assurer la promotion des outils de traitement *ad hoc* auprès des collectivités locales ;
- développer des actions de communication et de formation sur les outils de la lutte contre l'habitat indigne (journées à l'intention des élus et de leurs services, journées thématiques, ateliers de travail avec des collectivités, promotion d'outils tels que les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) aux communes et intercommunalités pour des opérations de RHI-THIRORI, etc.) ;
- assister les communes les plus modestes (sans services étoffés dans la mise en œuvre des outils opérationnels à leur disposition) ;
- assurer le suivi et le traitement des dossiers et des arrêtés de police générale et de polices spéciales de la LHI depuis la prise des arrêtés jusqu'à leur terme ;
- s'assurer du « toilettage » des arrêtés non suivis d'effet pour vérifier que toutes les mesures utiles pour la sécurité des personnes ont bien été prises,
- assurer une communication grand public sur les actions menées (articles dans la presse sur des condamnations de marchands de sommeil ou sur la réalisation de travaux d'office par exemple),
- s'assurer d'un accompagnement social suffisant des ménages en détresse victimes d'habitat indigne et/ou de marchands de sommeil ;
- assurer un lien avec le magistrat référent pour que celui-ci puisse selon les cas, aider à convaincre un propriétaire récalcitrant, diligenter une enquête sur un propriétaire potentiellement marchand de sommeil, voire poursuivre les responsables de situations d'habitat indigne dans les cas graves.



FOCUS

Renforcement et coordination de la lutte contre l'habitat indigne en matière pénale

Dans la continuité de la loi ELAN, dont certaines dispositions ont eu pour objet de durcir l'arsenal répressif en matière d'habitat indigne, la circulaire du 8 février 2019 a fixé des orientations ayant pour objectifs de renforcer la coordination de l'action administrative et judiciaire ainsi que l'efficacité de la réponse pénale. Le rôle des PDLHI, instances privilégiées de dialogue entre tous les partenaires impliqués, est souligné dans la mise en œuvre de ces orientations. Sont notamment préconisés, l'association étroite du parquet à l'action des PDLHI, le renforcement des actions menées concernant les copropriétés, dont celles en difficulté, ou encore la mise en œuvre de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI).

La Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), dont dépend le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI), est, autant que de besoin, en appui des services territoriaux et des PDLHI pour la mise en œuvre d'actions opérationnelles.

► Textes de référence

Dispositions sur les programmes locaux de l'habitat : articles L. 302-1 à L. 302-4-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Sur les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées :

article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Sur la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne :

instruction du gouvernement du 15 mars 2017 NOR : LHAL1705937J ;

Sur le renforcement et la coordination de la lutte contre l'habitat indigne :

circulaire du 8 février 2019 NOR : JUSD1904204C.



Annexe 1 : le transfert des pouvoirs de police du maire au président d'intercommunalité (article L.5211-9-2 du CGCT)

	Loi ALUR	Loi du 22 juin 2020	Ordonnance du 16 décembre 2020
Principe	➔ Transfert automatique des prérogatives en matière de pouvoirs de police spéciale, au jour de l'élection du président d'EPCI.	➔ Introduit 2 nouveaux régimes	➔ Reprend les deux nouveaux régimes ➔ Introduit des nouveautés
Fin du transfert	Droit d'opposition des maires dans un délai de six mois à compter de l'élection. La notification de cette opposition mettrait fin au transfert pour la commune.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Si les pouvoirs de police avaient été transférés lors de la précédente mandature : le transfert est maintenu</i> lors de la nouvelle élection : les maires ont un délai de six mois pour s'opposer. La notification de l'opposition met fin au transfert. • <i>Si les pouvoirs de police n'avaient pas été transférés : il n'y a pas de transfert immédiat.</i> Le transfert devient effectif qu'au bout de six mois à compter de l'élection, si aucun maire n'a notifié son opposition dans ce délai. 	Le maire qui s'est opposé au transfert des pouvoirs de police, peut, à l'issue du délai des 6 mois, transférer à tout moment ses pouvoirs de police au président de l'EPCI. Il prend effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président d'EPCI, sauf si ce dernier notifie son refus d'exercer ces pouvoirs dans ce délai. Il ne peut refuser le transfert de tels pouvoirs que s'il n'exerce pas déjà de tels pouvoirs sur le territoire d'une ou plusieurs communes.
Pouvoir de renonciation	Possibilité pour le président d'EPCI de renoncer au transfert des pouvoirs de police si au moins un maire s'opposait au transfert, dans un délai de six mois à compter de la réception de la première notification d'opposition.	Si un ou plusieurs maires se sont opposés au transfert, le président d'EPCI peut renoncer au transfert dans un délai de sept mois à compter de l'élection.	Durcissement des conditions de renonciation du président d'EPCI. Pour que le président d'EPCI puisse renoncer après le délai de six mois à compter de l'élection, il faut que 50 % des maires ou des maires représentant 50 % de la population de l'EPCI aient renoncé à ce transfert.
Divers		Les décisions d'opposition des maires ou de renonciation des présidents d'EPCI sont soumises aux règles de publicité et au contrôle de légalité.	



L'articulation des compétences dans la lutte contre l'habitat indigne

Afin de lutter contre l'habitat indigne, les autorités compétentes disposent d'une palette de prérogatives. Au titre de son pouvoir de police générale (article L.2212-2 du CGCT), le maire est en mesure d'agir pour traiter les situations des bâtiments ou édifices menaçant ruine. Il dispose également, tout comme le préfet, de pouvoirs de police spéciale visant à remédier aux dangers ou aux risques que présente un habitat indigne pour la sécurité ou la santé des personnes et des tiers.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a harmonisé les différentes procédures existantes et a créé une police unique de la sécurité et du traitement de la salubrité, répartie entre le maire et le préfet.

D'autres pouvoirs de police administrative spéciale (non compris dans la police unique de sécurité et du traitement de l'insalubrité) peuvent être utilisés pour lutter contre l'habitat indigne : la procédure de danger ponctuel imminent pour la santé publique ou celle relative aux établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'habitation.

Les maires peuvent transférer ou les préfets déléguer sous conditions leurs pouvoirs de police spéciale au président de l'EPCI.

➡ Voir chapitre 1, E et F - pages 15 à 17.

I. Le pouvoir de police générale du maire et le contrôle des règles d'hygiène

La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir de police administrative générale. En effet, en tant qu'autorité locale, il doit assurer le bon ordre, la sûreté et la salubrité publiques en application de l'article 2212-2 du CGCT.

Il est tenu d'agir d'urgence et de son propre chef en cas de menaces immédiates pour la sécurité ou la santé des occupants, des voisins ou des tiers. À ce titre, pour écarter un danger, il peut sans délai faire évacuer un bien, en interdire l'usage, établir un périmètre de sécurité et prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires et appropriées pour faire cesser le danger immédiat.



Contrairement à la police administrative spéciale, le pouvoir de police administrative générale ne peut être transféré aux présidents d'EPCI.

Par ailleurs, en matière de prévention et de traitement de l'habitat dégradé, le maire est un acteur incontournable. Le maire est compétent au niveau du contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène pour les habitations, leurs abords et dépendances (*art. L. 1421-4 du CSP*). Il est ainsi chargé de faire respecter le Règlement sanitaire départemental (RSD).

A. L'usage du pouvoir de police générale du maire

1) Définition

■ Situations d'extrême urgence ou de danger immédiat

En cas de menace grave et imminente, le maire devra, au titre de son pouvoir de police générale, prendre les dispositions nécessaires pour faire cesser le danger. Les situations d'extrême urgence peuvent, par exemple, relever :

- d'une fuite de gaz dans un logement ou d'un risque d'explosion ;
- de l'effondrement en cours d'une maison ;
- d'inondations ;
- de chutes d'arbres ;
- d'éboulements de terres ou de rochers ;
- de glissements de terrain ;
- d'incendies avec besoin d'évacuation des occupants et mise en place d'un périmètre de protection ;
- d'avalanches ...

Dans toute situation d'urgence et d'extrême urgence, le maire doit faire usage de son pouvoir de police générale : évacuation des occupants, sécurisation des lieux et des abords, mise en place d'un périmètre de sécurité...

■ En cas de désordres liés à une cause extérieure ou inhérente à l'immeuble

L'usage du pouvoir de police générale du maire va également dépendre de la cause du défaut de solidité de l'immeuble. Une distinction doit être opérée entre les désordres provenant d'une cause extérieure et les désordres provenant d'une cause inhérente à l'immeuble :

- les premiers (glissements de terrain, menace d'éboulements, inondations, etc.) doivent être pris en charge au titre du pouvoir de police générale du maire (cause extérieure) ;
- les seconds (désordres liés à des vices de construction, à un défaut d'entretien, absence de réparations, etc.) sont traités en vertu de la police spéciale de mise en sécurité du maire, en application des dispositions du CCH (cause inhérente).

2) Mise en œuvre de son pouvoir de police générale

Informé d'une situation, le maire doit de sa propre initiative :

- procéder ou faire procéder à une visite sur place ;
- rédiger un compte-rendu de visite faisant apparaître la liste des désordres constatés ;
- prescrire les actions indispensables à la disparition des causes d'insécurité, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances ;
- se retourner vers les services de l'État ou le cas échéant le président d'EPCI pour enclencher leur action en vertu de leurs pouvoirs.

Les mesures prescrites par le maire en application de sa police générale doivent être motivées et proportionnées aux circonstances.

Il intervient au titre de son pouvoir de police propre et le conseil municipal n'est pas sollicité. En ce sens, ses interventions prendront la forme d'arrêtés, qui devront respecter les motivations et formes des actes administratifs.

Ils seront également transmis au contrôle de légalité auprès de la préfecture.

En cas de carence du maire, le préfet se substitue à lui dans l'exercice de cette procédure. En conséquence, la commune conserve la responsabilité de la mesure prise. L'action du préfet doit remplir trois conditions : la carence du maire, le péril grave et caractérisé ainsi que le caractère indispensable de la mesure. Le préfet agit aux frais de la collectivité (*art. L.2215-1 du CGCT*).



Agir en cas de menace d'effondrement d'un immeuble

Exemple 1 : le maire de la commune de A est alerté par un agent municipal sur les fissures horizontales qui apparaissent et s'étendent jour après jour sur deux immeubles contigus de la place principale. Devant l'évolution rapide de la situation et la menace d'effondrement, le maire prend immédiatement un arrêté sur la base de son pouvoir de police générale (*art. L.2212-2 du CGCT*) portant obligation d'évacuation de tous les logements et locaux commerciaux des deux immeubles et établissant un périmètre de sécurité empêchant l'approche des bâtiments et le stationnement ainsi que sur les parcelles arrière à l'intérieur de l'ilot. Le but est d'éviter tout dommage aux personnes en cas d'effondrement. En cas d'obstruction de quelque occupant, il conviendrait alors d'évacuer d'office et cela sans autorisation de justice eu égard à la dangerosité de la situation.

Exemple 2 : un incendie de forêt a détruit plusieurs maisons dans la commune de J. Plusieurs jours après l'incendie, un des propriétaires concernés, contacté plusieurs fois par la ville, ne réagit pas : il ne vient pas voir la maison et ne semble pas avoir alerté son assureur. Les services municipaux craignent qu'une façade de sa maison, ayant survécu à l'incendie et donnant sur une petite rue, ne s'effondre du fait de l'absence, désormais, de tout contreventement et des vibrations engendrées par le passage des véhicules. Soucieux d'éviter tout accident, le maire enjoint par arrêté de police générale d'abattre jusqu'au niveau du sol le mur subsistant pour anticiper un effondrement. Il est donné un délai de 24h au propriétaire pour donner suite à cette obligation. Faute de réaction, le maire fait abattre d'office le mur.

Toutefois, il est à noter que, dans ce cas, ces travaux d'office ne peuvent être mis à la charge du propriétaire et doivent être engagés par la commune, contrairement à ce que prévoit le régime de la police spéciale de la mise en sécurité.



B. Le contrôle du Règlement sanitaire départemental

En cas d'infractions au Règlement sanitaire départemental (RSD), et sans nécessité d'une action plus importante, le maire exercera son contrôle administratif et technique des règles générales d'hygiène.

1) Respect du RSD

Sans être exhaustifs, les désordres relevant du RSD les plus fréquemment rencontrés peuvent être :

- Eau :
 - mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées ;
 - infiltrations (toiture, gouttières).

- Entretien :
 - mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation ;
 - présence de nuisibles (rats, cafards, etc.) ;
 - présence en surnombre d'animaux domestiques générant un manquement à la salubrité.
- Habitat :
 - défaut de ventilation ;
 - humidité.

En cas d'infraction au RSD, le maire dispose d'un pouvoir de contrôle et de prescription. Il pourra dresser en conséquence un procès-verbal d'infraction pour non-respect du RSD, passible d'une peine d'amende.

ATTENTION !

Un décret en Conseil d'État « portant règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés » est en cours d'élaboration et devrait être publié prochainement. Pris en application de l'article L.1311-1 du Code de la santé publique (CSP), il viserait à codifier et à actualiser les dispositions du RSD type, harmonisant ainsi les règles d'hygiène, jusqu'alors locales (RSD locaux). L'application de ce nouveau décret ne devrait pas en revanche modifier la répartition des compétences actuelles : le maire exercera toujours le même pouvoir de contrôle et de prescription sur les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, codifiées dès lors directement dans le Code de la santé publique. Il pourra encore dresser en conséquence un procès-verbal d'infraction pour leur non-respect. Cependant, l'infraction pour manquement aux règles d'hygiène et de salubrité sera certainement réévaluée pour correspondre à une contravention de 4^e classe (3^e classe aujourd'hui).

2- La procédure d'application du RSD

Informé d'une situation, le maire peut :

- procéder ou faire procéder à une visite sur place. Les visites d'évaluation de l'état d'un logement ou d'un bâtiment ne nécessitent pas de technicité particulière (mais il faut connaître les dispositions du RSD applicable) ;
- rédiger un compte rendu de visite faisant apparaître la liste des désordres constatés ;
- rappeler par un courrier motivé (en citant les articles du RSD visés) à l'administré ses obligations en matière de salubrité ou de sécurité ;
- établir un procès-verbal de constatation d'infraction et prescrire les actions utiles pour entrer en conformité avec le RSD ;
- signaler la situation à la CAF ou à la MSA qui peut demander au propriétaire bailleur la mise en conformité du logement avec les caractéristiques du logement décent et conserver l'aide au logement sur une période déterminée. Dans un grand nombre

de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent aussi du RSD ;

- le cas échéant, s'il est constaté des désordres relevant de l'insalubrité, le maire doit se retourner, en complément, vers les services compétents (cf. partie III) pour enclencher leur action en vertu de leurs pouvoirs propres ou prendre les mesures nécessaires en cas de menace grave et imminente au titre du pouvoir de police générale ;
- transmettre le procès-verbal d'infraction.

CAS PRATIQUE N°3

Application du RSD

Un locataire s'adresse au service hygiène de sa ville, se plaignant de l'absence de dispositif de ventilation permettant l'évacuation de l'air vicié dans la cuisine et la salle d'eau. Le propriétaire n'a pas effectué de travaux suite à la sollicitation de son locataire. Respectant le délai de trois mois, un agent du service se déplace et constate par un rapport la présence de non-conformités au RSD. Le maire envoie au propriétaire une mise en demeure lui rappelant ses obligations de respecter les prescriptions du RSD et lui demandant d'effectuer la mise en conformité du logement. Le propriétaire ne s'étant pas exécuté, l'agent habilité chargé de la visite dresse un procès-verbal d'infraction, passible d'une contravention de 3^e classe pouvant aller jusqu'à 450 euros (cf. *infra*).

ATTENTION !

En cas d'urgence, notamment de danger sanitaire ponctuel imminent (électricité dangereuse, problème grave d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées, danger de chute dû à un défaut de garde-corps), la procédure d'urgence prévue par l'article L.1311-4 du CSP, permet au représentant de l'État dans le département d'ordonner l'exécution immédiate sur la base d'un rapport motivé du maire, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène (voir chapitre 2, II - page 29).

Pour les deux procédures, n'entrent pas dans ce cadre :

- le bénéfice du régime protecteur pour les occupants prévu aux articles L.521-1 et suivants du CCH (l'obligation d'hébergement ou de relogement et suspension des loyers et du bail) ;
- la fixation d'une astreinte administrative en cas de défaillance du propriétaire dans l'exécution des travaux ;
- le recouvrement des sommes engagées pour la réalisation des travaux d'office

En cas d'extrême-urgence, la procédure permet des mesures prescrites dont l'évacuation des occupants en cas de danger immédiat pour leur sécurité et toute mesure de sécurité immédiate (périmètre de sécurité, etc.).

Dans le cadre du RSD, il est permis de mettre en demeure le responsable des désordres afin qu'il remédie à la situation constatée et l'application d'une peine d'amende en cas de non-exécution de l'injonction du maire.

C. Les sanctions pénales

Des infractions de droit commun inscrites dans le code pénal peuvent être caractérisées en matière de lutte contre l'habitat indigne. Dans ce cadre, l'obligation légale de dénonciation des crimes et des délits s'applique : les administrations doivent porter à connaissance du procureur les infractions constatées (*art. 40 du Code de procédure pénale*). Les infractions au RSD sont qualifiées de contravention de 3^e classe allant jusqu'à 450 euros d'amende par infraction relevée (*art.131-13 du Code pénal*). Elles ne sont pas visées par l'article 40 du Code de procédure pénale, qui ne concerne que les crimes et les délits. Toutefois, la violation récurrente des obligations du RSD par un propriétaire peut parfois créer des situations caractéristiques des délits de mise en danger de la vie d'autrui ou d'hébergement dans des conditions contraires à la dignité humaine.

➡ **Textes de référence**

Articles L.2212-1, L.2212-2, L.2212-4, L.2215-1 et L.2542-8 du CGCT ; article L.1421-4 du CSP.

➡ *Sur les sanctions pénales, voir le Guide pratique du recours au procureur de la République, mars 2022.*

II. La police relative au danger ponctuel imminent pour la santé publique

Cette procédure permet de traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer l'insalubrité d'un immeuble (*art. L.1311-4 du Code de la santé publique*). Elle peut être actionnée en présence de désordres présentant un risque avéré pour la santé de l'occupant ou pour le voisinage, et dont l'imminence nécessite une intervention d'urgence. Elle relève de la compétence du préfet (ou du président de l'EPCI en cas de délégation), qui peut agir dans les plus brefs délais en ordonnant l'exécution immédiate des mesures nécessaires pour mettre fin au danger.

Cette procédure vise à traiter un danger sanitaire ponctuel et isolé. Elle pourra par exemple être utilisée en présence d'un risque d'intoxication au monoxyde de carbone due à la chaudière défectueuse ou d'infection due à une coupure d'eau potable.

A. Les autorités compétentes

Plusieurs autorités interviennent selon les différents stades de la procédure :

- Le rapport constatant les désordres, les risques associés et précisant les prescriptions peut être réalisé par :
 - les services communaux ;
 - les services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS) ayant ou non une dotation (*art.1422-1 du CSP*).
- La mise en œuvre de la procédure et la prise de l'arrêté relèvent :
 - du préfet ;
 - du président de l'EPCI en cas de délégation.

Les travaux d'office sont réalisés par le maire (ou le président d'EPCI en cas de transfert des pouvoirs de police), ou à défaut par le représentant de l'État dans le département. Celui-ci y procède d'office aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

La créance de la collectivité publique qui a fait l'avance des frais est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État.



B. Les éléments de repérage

Cette procédure peut être utilisée par exemple dans les cas suivants :

- appareils à combustion défectueux (risque d'intoxication au monoxyde de carbone) ;
- absence ou coupure d'alimentation en eau potable (générant un risque d'infection...) ;
- installation électrique dangereuse (risque grave d'électrocution) ;
- accumulation de déchets putrescibles ou/et en énorme quantité (risque d'incendie, d'effondrement de plancher, risques infectieux, etc...) ;
- présence de nuisibles affectant gravement la santé des occupants.



FOCUS

Qu'est-ce qu'une situation d'incurie ?

Lorsque l'accumulation de déchets ou d'objets dans une propriété privée ou à l'intérieur de l'habitation est telle qu'elle peut générer des risques sanitaires graves pour les occupants du logement (propriétaires ou locataires et tiers), le maire, après mise en demeure, est tenu d'assurer d'office l'élimination des déchets aux frais du responsable.

Cette accumulation s'accompagne souvent d'un manque d'hygiène de la personne et d'une certaine négligence quant à d'éventuels soins médicaux nécessaires au maintien de sa santé. C'est que l'on appelle le syndrome d'incurie. Pour traiter ces situations, il apparaît nécessaire de faire appel à des compétences diverses (médicales, sociales, juridiques et techniques) dès la prise en charge de la situation, un acteur unique ne pouvant la résoudre.

Dans certains départements, une cellule d'intervention pluridisciplinaire et coordonnée est parfois mise en place (dans le cadre du PDLHI ou à l'initiative d'un territoire) pour améliorer la prise en charge des personnes, dans le respect de ses droits et libertés. Ce dispositif associe la commune, le Conseil départemental, les services hospitaliers psychiatriques, les CMP (centres médicaux psychologiques), les bailleurs sociaux et le parquet.

La compétence du maire au titre des « déchets » s'entend le plus souvent dans le sens de la réglementation de la collecte des déchets ménagers d'une part et du contrôle des dépôts sauvages, d'autre part.

En matière d'habitat indigne, le maire est également confronté à des situations d'occupants qui accumulent des déchets à l'intérieur de leurs habitations au point de générer des risques sanitaires graves.

L'article L.541-3 du Code de l'environnement donne compétence au maire pour faire assurer le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux déchets.

Conformément à ces dispositions, lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du Code de l'environnement et des règlements pris pour leur application, « l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut lui ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € et le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé ».

Cette procédure, qui vise pour l'essentiel les cas de dépôts sauvages de déchets, ne paraît pas toujours adaptée pour traiter un problème sanitaire dans la mesure où elle institue une procédure contradictoire, contrairement à la procédure de danger sanitaire ponctuel imminent ou encore du traitement de l'insalubrité en urgence.



30

C. La procédure

■ Phase préalable à l'arrêté

Les étapes antérieures à la prise de l'arrêté par le préfet peuvent se présenter de la manière suivante :

- après réception d'un signalement d'un administré ou d'un intervenant social, une visite est réalisée sur place par le maire ou le président d'intercommunalité (ou un de leurs agents), ou par l'Agence régionale de santé (ARS) ;
- un rapport de visite est rédigé concernant les faits constatés, les risques en résultant, l'urgence d'une intervention et la nature des mesures à prendre ;
- le préfet prend son arrêté sur la base du rapport de visite effectué, constatant les faits et l'urgence.

■ Prise de l'arrêté

Sans autre formalisme, l'arrêté du préfet prescrit au responsable de la situation (propriétaire, exploitant et dans certains cas à l'occupant) les mesures permettant de remédier au danger, dans un délai précis. L'arrêté est notifié au propriétaire ou à l'exploitant et/ou à l'occupant. Il est transmis au maire.

■ Contrôle de la bonne exécution des travaux

Le maire, agissant sous le contrôle du préfet, ou à défaut l'ARS, vérifie la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté, à l'issue du délai prescrit.

■ Exécution d'office des mesures prescrites par l'arrêté

Le maire, le président d'intercommunalité en cas de délégation, ou à défaut le préfet, réalise d'office l'exécution des mesures visées par l'arrêté en cas de défaillance de la personne responsable.

Le recouvrement des frais correspondants aux mesures exécutées d'office est réalisé auprès de la personne à qui elles incombent par un titre de perception comme en matière de contributions directes.

Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social engendrés, le recouvrement des dépenses engagées par l'autorité publique sera majoré d'un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses.

La procédure de danger ponctuel imminent permet :

- d'agir en urgence pour remédier à un danger ponctuel, ne constituant pas une situation d'insalubrité caractérisée ;
- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8% ;
- l'intervention du maire en exécution d'office, même en l'absence de SCHS.

Cette procédure ne permet pas :

- de recourir à l'inscription d'une hypothèque légale spéciale pour garantir la créance ;
- de faire bénéficier les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail) ;
- d'appliquer à l'encontre du propriétaire une astreinte administrative.

En fonction du degré d'urgence, de l'ampleur de la situation, mais aussi de ce qu'elle autorise, le préfet choisira de mettre en œuvre la procédure la plus adaptée à la situation. Il s'agit d'outils qu'il convient d'utiliser pour les possibilités qu'ils offrent en fonction des situations rencontrées :

- si la situation relève davantage d'un état global d'insalubrité, la procédure unique de traitement de l'insalubrité pourra être plus adaptée. Cette dernière peut désormais être mise en œuvre à l'égard de la personne qui est responsable de l'usage qui est fait du bien, en l'occurrence l'occupant (*art. L.511-10 du CCH*) ;
- la procédure de danger ponctuel imminent pourra être mobilisée sur l'ensemble des règles d'hygiène et de santé et permettra de remédier à un désordre identifié pris en charge rapidement ;
- dans le cas où les prescriptions de l'arrêté nécessitent que la personne soit hébergée, la procédure d'insalubrité en urgence (*art. L.511-19 du CCH*), dans le cadre desquelles s'appliquent les mesures de protection des occupants, nécessitera d'être mise en œuvre.



CAS PRATIQUE N°4

Agir dans le cas d'une accumulation de déchets

Monsieur J. habite un vaste logement dont il est propriétaire. Des voisins se plaignent auprès du syndic des mauvaises odeurs qui, selon eux, émanent de ce logement.

Le syndic de copropriété, faute de réponse de Monsieur J. à ses courriers, se retourne vers les services municipaux. Un agent de la commune se rend dans de brefs délais chez Monsieur J. et discute longuement avec lui jusqu'à ouverture de la porte. Il s'avère que des monceaux de poubelles et de débris jonchent les parquets et les meubles de son logement. Monsieur J. menace de se suicider.

Les services municipaux se rapprochent d'un médecin psychiatre travaillant dans un centre médico-psychologique et proposent aux services préfectoraux de prendre un arrêté de « danger sanitaire ponctuel » faisant obligation d'évacuer les déchets, de mettre fin à la prolifération de nuisibles, de remettre les lieux dans un état normal d'hygiène et de propreté et de réaliser tous travaux connexes dont le nettoyage pourrait montrer la nécessité. L'objectif est de mettre fin au risque sanitaire lié à l'accumulation de déchets et au risque incendie de même origine.

Les services municipaux constatent la non-exécution de l'arrêté. Sa mise en œuvre est réalisée d'office avec une entreprise qui trie les déchets afin d'en extraire les éventuels objets de valeur – puis remet les lieux en état.

Au terme de l'opération, les frais engagés sont recouverts auprès du propriétaire-occupant. Le médecin psychiatre identifie un service à même d'accompagner Monsieur J. pendant et après les travaux pour une bonne réappropriation des lieux et, sinon éviter une récurrence, au moins en limiter les effets.

Textes de référence

- Les dispositions du RSD type (art. 23) ou celles prévues à l'article L. 1311-4 du Code de la santé publique.
- Article L. 543-2 du CCH : prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social et montant forfaitaire de 8 %.

III. La police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations

Face à la multitude et à la complexité des procédures et afin de faciliter la mise en œuvre de la police de lutte contre l'habitat indigne, l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 est venue harmoniser et simplifier les polices administratives. Elle crée la police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, se déployant dans le cadre d'un jeu d'acteurs inchangé (article L.511-2 du CCH). De plus, a été également établie une procédure unique d'urgence pour les traitements des situations d'habitat indigne (art. L.511-19 du CCH).

ATTENTION !

Certaines polices n'ont pas été impactées par la réforme. Il s'agit de :

- la police de la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement (art. L.184-1 à L.184-9 du CCH) ;
- la procédure du danger sanitaire ponctuel imminent (art. L.1311-4 du CSP).

Ces procédures font toujours l'objet de régimes spécifiques et seront traitées ici dans des parties dédiées.

Les nouvelles règles issues de la réforme ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1^{er} janvier 2021. Tout arrêté notifié avant cette date s'applique au regard des dispositions antérieures à l'ordonnance du 16 septembre 2020.

A. Création d'une police unique à jeu d'acteurs constants

Comptant auparavant plus de dix polices spéciales déclinées dans des codes différents, la réforme a créé une police unique de la sécurité et de la salubrité, à jeu d'acteurs constants. La police de la sécurité et de la salubrité regroupe et énumère les cas dans lesquels elle doit être mise en œuvre (art. L.511-2 du CCH).

Quatre faits générateurs, à l'origine du déclenchement de la police unique, sont ainsi détaillés :

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 (anciennement procédure de péril).
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.
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, définie comme :
 - 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 ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes (voir chapitre 2, III, C, 1 - page 35) ;
 - tout local aux revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures à des seuils fixés par arrêté et dont l'existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur (voir chapitre 2, III, C, 2 - page 35) ;
 - les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ainsi que les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
Ces locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux (voir chapitre 2, III, C, 3 - page 35).

Les autorités titulaires du pouvoir de police ont gardé leur compétence : les maires pour la mise en sécurité (ex « péril ») et les préfets pour le traitement de l'insalubrité. En l'absence de transfert ou de délégation du pouvoir de police aux présidents d'EPCI, le maire est ainsi compétent dans les faits générateurs 1, 2 et 3 et le préfet dans le fait générateur 4.

Il se peut que certaines situations d'habitat indigne relèvent à la fois de l'insalubrité et de la mise en sécurité, dans le sens où le bien objet de la procédure peut constituer un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes.

Les autorités doivent, dans le cadre d'un dialogue et d'une coordination entre acteurs, adopter les prescriptions appropriées au regard de leurs prérogatives, afin de mettre fin aux dangers et risques constatés.

Un arrêté de mise en sécurité ne peut comprendre des prescriptions liées au traitement de l'insalubrité. En revanche, un arrêté de traitement de l'insalubrité peut inclure des mesures relevant de la mise en sécurité.

➔ **Voir annexe 2 : tableau des procédures LHI avant et après la réforme.**

B. La compétence des maires

En l'absence de transfert de ses prérogatives au président de l'intercommunalité, le maire est compétent en matière de mise en sécurité.

- **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.

Le fait générateur visé ici est le défaut de solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs (balcon, cheminée, escaliers, planchers, garde-corps...), qui crée un risque pour la sécurité des occupants et/ou des tiers.

Les risques doivent trouver leur origine dans une déficience de l'immeuble lui-même (cause inhérente). La procédure de mise en sécurité est également applicable aux édifices ou monuments funéraires.



■ **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 liste de ces équipements communs est précisée dans l'article R.511-1 du CCH.

Lorsque les désordres constatés sur site sont multiples et relèvent également de l'insalubrité, il est possible que la procédure de traitement de l'insalubrité prescrive aussi des travaux liés à un dysfonctionnement des équipements communs.

➡ Voir chapitre 2, III, A - page 32.

■ **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.

Ces trois désordres (ou risques) peuvent être traités au sein d'un même arrêté de mise en sécurité.

ATTENTION !

La police spéciale relevant de la sécurité des ERP reste de la compétence du maire. Elle n'a simplement pas été regroupée au sein de l'article L. 511-2 du CCH, car elle fait l'objet d'une autre procédure (art. L.184-1 et suivants du CCH). Les mesures prises à ce titre feront l'objet d'un arrêté propre.

➡ Voir chapitre 2, IV - page 36.

C. La compétence des préfets

De la même manière que pour les prérogatives des maires, les compétences des préfets ne sont pas modifiées substantiellement. Ils restent compétents en matière de lutte contre l'insalubrité, qui demeure une police d'État (art. L.511-4 du CCH).

L'insalubrité est intégrée dans la police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, comme un fait générateur (art. L.511-2, 4° du CCH). Cet article renvoie à la définition de l'insalubrité, prévue aux articles L.1331-22 et L.1331-23 du CSP. Cette définition traite désormais du saturnisme.

CAS PRATIQUE N°5

La prise d'un arrêté d'urgence de mise en sécurité intégrant plusieurs faits générateurs

Le maire de la commune de A est alerté par un agent municipal sur les fissures horizontales qui apparaissent et s'étendent jour après jour sur un immeuble de la place principale. Lors de la visite sur site, les services municipaux ont également constaté dans les logements, un défaut de solidité des garde-corps.

Dans les escaliers et couloirs des parties communes ont été décelées des installations d'éclairage en état défectueux.

Face aux dangers constatés et aux risques encourus pour la sécurité des occupants, sur la base du rapport municipal, le maire prend dans les 24h un arrêté d'urgence de mise en sécurité pour l'ensemble des faits générateurs constatés et ordonne des mesures à réaliser dans différents délais.

Afin d'écartier le danger imminent, l'arrêté prononce l'interdiction temporaire d'habiter ainsi que l'évacuation immédiate des occupants, jusqu'à ce que la situation d'insécurité soit levée. Le périmètre alentour de l'immeuble est également sécurisé par une signalétique adaptée et la pose de barrières Vauban.

L'arrêté prescrit également la pose d'étais, afin de limiter les déformations des façades, dans un délai de trois jours. La solidité des garde-corps ainsi que le bon fonctionnement des installations d'éclairage des parties communes devront être réalisés dans un délai de 20 jours.

Attention, un arrêté de mise en sécurité d'urgence ne peut pas prescrire d'interdiction définitive d'habiter, mais seulement une interdiction temporaire.

L'insalubrité recouvre ainsi plusieurs situations.

Il s'agit de :

- tout local qui constitue un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes ;
- tout local accessible qui contient du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions requises ;
- tous locaux par nature impropres à l'habitation.

La procédure de traitement de ces situations a cependant été simplifiée. Désormais, une seule procédure, se déclinant pour les situations d'urgence, unifie les sept anciennes procédures d'insalubrité du CSP (*anciens articles L. 1331-22 à 1331-28*).

Cette procédure pourra donc être appliquée en cas de constat d'une des situations suivantes :

1) Le local constitue un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes

■ Définition

Il s'agit de tout local, installation, bien immeuble, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes.

La procédure d'insalubrité est donc définie par la notion de danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des occupants actuels ou éventuels ou des tiers. Elle suppose une appréciation des faits qui associe une dégradation du bâti ou des logements qui ont des effets négatifs sur la santé.

■ Les éléments de repérage

Ces éléments se caractérisent notamment par les désordres et les risques associés fréquents dans les domaines suivants :

- Eau :
 - mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées,
 - infiltrations (toiture, gouttières).
- Entretien :
 - mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation,
 - présence de nuisibles (rats, cafards...),
 - présence en surnombre d'animaux domestiques.

• Habitat :

- défaut de ventilation / présence de moisissures,
- humidité, pouvant générer des problèmes respiratoires,
- installation et entretien défectueux des appareils à combustion (chauffage, production d'eau chaude),
- installation électrique vétuste et dangereuse,
- risque d'intoxication au monoxyde de carbone, radon, etc.

2) Le local a des revêtements dégradés contenant du plomb

■ Définition

Il s'agit de tout local qui présente des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures à des seuils définis réglementairement et dont l'existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un enfant mineur. Il peut provoquer la maladie du saturnisme, particulièrement grave chez les enfants.

■ Les éléments de repérage

Il s'agit généralement de logements ou locaux construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Les revêtements sont dégradés, les peintures écaillées.

La présence de plomb peut être constatée et doit être déclarée lorsqu'elle est supérieure au seuil réglementaire. Depuis le 17 juin 2015, celui-ci est fixé à 50 µg/L.

Le constat est effectué par :

- le dépistage médical d'un cas de saturnisme ;
- le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures, prescrit ou non par le préfet, et réalisé à la demande du directeur général de l'ARS ou du directeur du SCHS (DRIPP) ;
- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP).

3) Les locaux par nature impropres à l'habitation

■ Définition

Un local impropre à l'habitation, présentant un danger, un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes, est forcément insalubre.

Les critères constituant un local impropre à l'habitation sont listés et ont été complétés, de manière non exhaustive, par l'ordonnance du 16 septembre 2020.



Il s'agit :

- des caves, sous-sols, combles ;
- des pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante ;
- des pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe ;
- autres locaux impropres à l'habitation, ainsi que ceux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (du fait du logeur). Ces derniers ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

Les notions d'insalubrité remédiable et irrémédiable n'apparaissent plus explicitement. Elles sont remplacées par celles de l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

➡ Voir chapitre 3 - pages 43 et suivantes.



CAS PRATIQUE N°6

Traitement de l'insalubrité

Suite à un signalement reçu par la commune B, l'inspecteur de salubrité (ARS ou SCHS) effectue une visite de l'ensemble immobilier. Il s'agit d'un pavillon se composant de deux logements.

Le premier logement présente sur les murs de nombreuses moisissures, dues à une absence de fonctionnement du dispositif de ventilation et à des infiltrations d'eau.

Dans les parties communes desservant les logements, la main courante des escaliers est désolidarisée, créant un risque de chute, et le réseau électrique est défectueux.

Le SCHS dresse un rapport qu'il remet au représentant de l'État dans le département. Au regard de l'état d'insalubrité et de l'urgence à remédier aux désordres, le préfet prend un arrêté de traitement de l'insalubrité en urgence. Il préconise au propriétaire les mesures adaptées pour mettre fin au danger, dans un délai en fonction de l'urgence. À l'échéance des délais impartis, le propriétaire n'a effectué qu'une partie des travaux. Par courrier, le préfet lui indique alors qu'à compter de la date indiquée dans le courrier, ses services se chargeront d'exécuter d'office les travaux, aux frais du propriétaire.

➡ Textes de référence

- Articles L.511-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Articles L.1331-22 et L.1331-23 (insalubrité et locaux impropres) du Code de la santé publique (CSP)
- Articles L.1334-1, L.1334-5 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du CSP ; articles L.511-19 à 21 du CCH (Lutte contre la présence de plomb).

➡ **Pour en savoir plus :** analyse juridique n°2020-19 de l'ANIL « Lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices »

➡ **Voir annexe 2 :** tableau des procédures LHI avant et après la réforme

IV. D'autres compétences pour lutter contre l'habitat indigne

A. La police spéciale de la sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'habitation (ERP)

Indépendamment des procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité qui leur sont applicables, les établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'habitation, tels que les hôtels et les hôtels meublés, sont soumis à des règles de protection contre les risques de panique et d'incendie. Le contrôle de ces règles incombe au maire ou au président d'intercommunalité (en cas de transfert des polices spéciales du maire) qui peut contraindre l'exploitant et le propriétaire des murs à réaliser des travaux de mise en conformité.

1) Les autorités compétentes

Est compétent :

- le maire sur le constat de la commission départementale ou communale de sécurité,
- le président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat lorsque le maire lui a transféré son pouvoir de police spéciale.



FOCUS

Le rôle de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA)

Dans chaque département, une commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité est instituée par arrêté préfectoral. Le préfet peut de plus créer des sous-commissions spécialisées, des commissions d'arrondissement ; des commissions communales ou intercommunales. La CCDSA se réunit au moins une fois par an et rend compte au préfet du fonctionnement des sous-commissions spécialisées sur la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, l'accessibilité aux personnes handicapées dans les ERP, l'homologation des enceintes destinées à recevoir des manifestations, etc.

2) Les éléments de repérage

Le maire ou le président d'intercommunalité est tenu de contrôler le respect des règles de protection contre les risques d'incendie et de panique. À ce titre, il peut demander à la commission de sécurité de visiter les lieux afin de vérifier la conformité de l'établissement ou non aux règles de sécurité.

3) La procédure

■ Phase contradictoire

La commission de sécurité compétente procède à une visite de l'ERP de sa propre initiative ou sur demande du maire ou du président d'intercommunalité, en présence de l'exploitant. Elle établit un procès-verbal faisant état de ses constatations sur la conformité de l'établissement aux règles de sécurité et le cas échéant, mentionne les mesures devant être prescrites. Elle recueille ensuite les observations de l'exploitant sur le procès-verbal afin de respecter le caractère contradictoire de la procédure.

■ Arrêté relatif à la sécurité de l'ERP

Si la commission relève des non-conformités aux règles de sécurité, le maire ou, le cas échéant, le président d'intercommunalité, prend ensuite un

arrêté ordonnant à l'exploitant et au propriétaire de réaliser les travaux ou aménagements demandés par la commission de sécurité dans un délai précis. Si les anomalies relevées sont graves et que la commission rend un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter temporaire jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, ou encore préciser que les mesures sont édictées sous peine de fermeture à l'issue du délai imparti.

L'arrêté doit préciser qu'en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai imparti, l'exploitant et le propriétaire sont solidairement redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour de retard. L'astreinte est prononcée par la suite dans le cadre d'un nouvel arrêté de l'autorité compétente.

L'arrêté prescrivant les travaux est notifié avec le procès-verbal de la commission de sécurité, à l'exploitant et au propriétaire des murs (s'il n'est pas l'exploitant) ainsi qu'aux occupants. Par précaution, il convient de l'afficher sur la façade de l'établissement ou dans celui-ci et à la mairie. Il est transmis au préfet au titre du contrôle de légalité et aux organismes payeurs des aides personnelles au logement. Il est publié ensuite au service de publicité foncière.



ATTENTION !

Le maire pourra voir sa responsabilité pénale engagée notamment s'il n'a pas directement causé le dommage mais s'il a créé, contribué à créer ou laissé se créer une situation dangereuse ayant rendu possible la survenance d'un dommage dont la cause directe a pu être l'action de la victime, d'un tiers ou encore d'un événement naturel.

Il faudra prouver la commission d'une faute caractérisée qui exposait autrui à un risque d'une particulière gravité que l'élu ne pouvait ignorer.

Exemple : omission ou refus d'assurer une évacuation suite à un rapport d'expertise caractérisant un danger grave ou imminent qui menace la santé ou la sécurité des personnes physiques vivant dans le bâtiment.



■ Exécution d'office des mesures de travaux prescrits par l'arrêté

À défaut d'exécution des travaux à l'issue du délai imparti par l'arrêté, le maire ou le président d'intercommunalité adresse une mise en demeure à l'exploitant et au propriétaire des murs, lui demandant de les effectuer dans un nouveau délai à préciser en fonction des travaux à réaliser et des délais préalablement accordés. Il peut également condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. Si la mise en demeure est infructueuse, le maire ou le président d'intercommunalité fait réaliser d'office les mesures prescrites.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place de l'exploitant et du propriétaire, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

■ Hébergement ou relogement des occupants

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est prescrite dans l'arrêté, ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, le propriétaire ou l'exploitant est tenu à une obligation d'hébergement ou de relogement des occupants ou de contribuer au coût correspondant. À défaut, le maire ou le président d'intercommunalité doit assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, et cela aux frais du propriétaire ou de l'exploitant de l'ERP concerné. En cas de refus des occupants d'évacuer les lieux, l'autorité compétente (le maire ou le président d'intercommunalité) peut y procéder d'office dans les cas les plus graves (voir chapitre 4).

■ Arrêté de main levée

Lorsque les mesures prescrites ont été exécutées par le propriétaire et/ou l'exploitant ou d'office, un arrêté de mainlevée est pris par le maire ou le président de l'intercommunalité. Il est soumis aux mêmes dispositions de publicité et d'affichage que l'arrêté initial.

■ Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'intercommunalité pour l'exécution des mesures d'office sont recouvrées auprès de l'exploitant. Elles sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. Le propriétaire des murs est solidaire de l'exploitant, selon les clauses de la convention qui les lie. L'arrêté doit être notifié au propriétaire et à l'exploitant.

Cette procédure permet :

- l'exécution des travaux d'office et le recouvrement des frais correspondants majorés d'un montant forfaitaire de 8 % ;
- le recours à l'inscription d'une hypothèque légale ;
- le bénéfice pour les occupants d'un régime de protection (obligation d'hébergement ou de relogement, suspension des loyers et du bail) ;
- l'application à l'encontre du propriétaire d'une astreinte administrative.

➔ Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation :

- articles L.184-1 à L.184-3 et R.143-25 à R.143-33 : protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public

- articles L.521-1 à L.521-4 : régime de protection des occupants

- article L.543-2 : prise en compte des coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social

Code Civil : article 2402, 8°.



ATTENTION !

Les sanctions pénales encourues dans le cas de refus d'agir

Par exemple, une personne qui refuse, délibérément et sans motif légitime, d'exécuter les travaux prescrits dans le cadre de l'arrêté encourt un an de prison et une amende de 50 000 euros (article L.184-4 du CCH). Ou encore, une personne qui, bien qu'étant en mesure de le faire, refuse de procéder à l'hébergement et au relogement de l'occupant encourt trois ans de prison et une amende de 100 000 euros (article L. 521-4 du CCH).

B. Le permis de louer

Au-delà de leurs pouvoirs de police leur permettant de lutter contre l'habitat indigne, les présidents d'intercommunalité, ou, si ces derniers ne sont pas compétents, les maires, peuvent mettre en place le dispositif des permis de louer. Instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014, son objectif est double : prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à

la santé ou à la sécurité des occupants et améliorer la connaissance du parc locatif privé sur le territoire. Afin de lutter contre toute forme d'habitat dégradé, des amendes administratives émises par le préfet peuvent être appliquées à l'encontre des propriétaires ne respectant pas le dispositif.

■ Le principe

L'intercommunalité compétente en matière d'habitat, ou à défaut la commune, peut définir des secteurs géographiques, voire les catégories, les caractéristiques des logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.



ATTENTION !

L'autorité qui peut prendre une délibération est l'EPCI ayant la compétence habitat ou à défaut la commune. Seul l'EPCI, lorsqu'il a la compétence en matière d'habitat, a vocation à définir par délibération les zones géographiques pour lesquelles la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une autorisation préalable ou d'une déclaration. La compétence de la commune est subsidiaire à celle de l'EPCI. En ce sens, le conseil municipal ne pourra délibérer que si l'EPCI n'est pas compétent en matière d'habitat.

1) L'autorisation préalable ou de mise en location (APML)

La mise en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peut être conditionnée à l'obtention d'une autorisation préalable. Ce régime peut ne concerner qu'un ou plusieurs ensembles immobiliers ou certaines catégories ou caractéristiques de logements, lorsqu'ils se situent dans une zone qui ne comporte pas d'autres habitats dégradés.

■ Mise en place d'un régime d'autorisation préalable

L'intercommunalité, ou à défaut le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location. Ces zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé doivent

être en cohérence avec le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le programme local de l'habitat (PLH) ou le Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat (PLUIH).

La délibération de l'EPCI ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif. Celle-ci intervient au plus tôt au terme d'un délai de six mois à compter de la publication de la délibération. Elle précise également le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation. La Caisse d'allocations familiales (CAF) et la Mutuelle sociale agricole (CMSA) sont informées de la délibération.

■ Locations concernées

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale soumises à la loi du 6 juillet 1989, vides (Titre I^{er} de la loi) ou meublées (Titre I^{er} bis de la loi). Seule la mise en location ou la relocation d'un logement est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location n'est pas soumis à l'obligation d'obtention de l'autorisation.

■ Contenu, forme et dépôt de la demande d'autorisation préalable

La demande d'autorisation préalable est établie conformément au formulaire CERFA 15652*01 et peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette formalité. Lorsque la location est soumise à l'obligation de fournir un dossier de diagnostic technique (locations vides et locations meublées), celui-ci est annexé à la demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

La délivrance de l'accusé de réception (mentionné aux articles L.112-3, R.112-5 et R.112-6 du code des relations entre le public et l'administration) vaut récépissé de demande d'autorisation.

■ Obtention de l'autorisation préalable

La mise en location d'un logement dans ces zones est subordonnée à la délivrance d'une autorisation qui reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation : elle ne peut intervenir qu'après l'obtention de l'autorisation.



À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'intercommunalité ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation préalable délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

L'autorisation doit être renouvelée et est jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police générale et spéciale de la sécurité et de la salubrité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administrative.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

■ Rejet de la demande d'autorisation

La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 élargit les conditions d'obtention de l'autorisation préalable de mise en location aux caractéristiques de décence. En ce sens, si un logement situé dans une zone soumise au permis de louer ne répond pas aux caractéristiques de la décence, sa location pourra être refusée ou soumise à conditions.

Le rejet est motivé et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité (y compris au regard de la décence). Cette décision est transmise à la CAF, à la MSA et aux services fiscaux.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

■ Conséquences de l'absence de demande d'autorisation

L'absence d'autorisation préalable est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

La mise en location d'un logement sans demande d'autorisation ou sans décision de rejet de cette demande est sanctionnée par une amende.

Celle-ci tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 15 000 €.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah.

2) La déclaration de mise en location

Le régime de déclaration de mise en location peut permettre à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation. Les mises en location intervenant dans un périmètre défini par la collectivité peuvent être soumises à une obligation de déclaration. Celle-ci diffère de la demande d'autorisation préalable en ce qu'il s'agit d'une simple formalité déclarative.

■ Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location

L'organe délibérant de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location sur les territoires. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers. Celles-ci doivent être en cohérence avec le PDALHPD et le PLH ou le PLUIH.

Pour chacune des zones géographiques, la délibération de l'intercommunalité ou du conseil municipal peut préciser les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration et doit mentionner la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration.

■ Locations concernées

Le régime de déclaration concerne les mêmes locations que celles soumises au régime de l'autorisation.

■ Contenu et dépôt de la déclaration de mise en location

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location doivent le déclarer, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location, à l'EPCI ou le cas échéant au maire de la commune. Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant les formalités pour le bailleur (formulaire-type Cerfa n°15651*01, diagnostics).

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;
- lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.

Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

■ Conséquences de l'absence de déclaration

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende, prise par arrêté du préfet. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5 000 €.

➡ Textes de référence

Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- articles L.634-1 à L.634-5 et R.634-1 à R.634-5 :
déclaration de mise en location

- articles L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4 :
autorisation préalable à la mise en location

➡ En savoir plus : analyse juridique de l'ANIL n°2016-34

➡ Voir l'annexe 2 : tableau des procédures LHI et avant et après réforme



Annexe 2 : les procédures de lutte contre l'habitat indigne avant et après la réforme

Type de situation	Autorité compétente	Textes de lois et références
<p>Police générale</p> <ul style="list-style-type: none"> > Atteintes au bon ordre, à la sécurité et la salubrité. > Tout type de risque ou de danger présenté par tout type de bâtiment. > Situations d'urgence ou d'extrême urgence. 	<ul style="list-style-type: none"> > Maire (police municipale et interventions des services communaux d'hygiène et de santé). 	<ul style="list-style-type: none"> > Cadre des pouvoirs de police générale d'une commune : <i>article L. 2212-2 du CGCT</i>
<p>Insécurité des immeubles (urgence ou non-urgence)</p> <ul style="list-style-type: none"> > 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. > 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. > 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. 	<ul style="list-style-type: none"> > Maire OU président de l'EPCI ou de l'EPT dans le cadre du transfert des pouvoirs de police. 	<ul style="list-style-type: none"> > Procédure : <i>articles L. 511-1 à L. 511-22 du CCH</i> > Définition de la sécurité : <i>article L. 511-2 du CCH</i> > Définition de l'autorité compétente : <i>articles L. 511-4 du CCH et L.5211-9-2 et L. 5219-5 du CGCT</i> <p>Avant la réforme de 2020 : <i>anciens articles L.511-1-1 et suivants, articles L.129-1 et suivants du CCH</i></p>
<p>Insalubrité (urgence ou non-urgence)</p> <ul style="list-style-type: none"> > Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux qui constitue un danger ou risque pour la santé de ses occupants. > Présence exceptionnelle de plomb. > Hauteur sous plafond insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant, sur-occupation... 	<ul style="list-style-type: none"> > Préfet OU président de l'EPCI dans le cadre de la délégation (sous conditions) OU services communaux d'hygiène et de santé par convention d'exercice. 	<ul style="list-style-type: none"> > Procédure : <i>articles L. 511-1 à L. 511-22 du CCH</i> > Définition de l'insalubrité : <i>articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1334-1 à 2 du CSP</i> > Définition de l'autorité compétente : <i>articles L. 511-4 et L.301-5-1-1 du CCH et L. 1422-1 du CSP</i> <p>Avant la réforme de 2020 : <i>anciens articles L. 1331-22 à 28-1 et L.1334-3 à 4 du CSP</i></p>
<p>Non-respect des règles d'hygiène</p> <ul style="list-style-type: none"> > Infraction aux règles d'hygiène prévues par les décrets et arrêtés issus des articles L 1311-1 et L. 1311-2 du CSP. > Infraction au règlement sanitaire départemental lorsqu'il s'applique encore. 	<ul style="list-style-type: none"> > Maire pour les situations liées aux habitations, leurs abords et leurs dépendances. > État pour la plupart des autres situations. 	<ul style="list-style-type: none"> > Cadre des règles d'hygiènes : <i>articles L. 1311-1 à L. 1311-3 du CSP</i> > Règlement sanitaire départemental > Définition de l'autorité compétente : <i>article L. 1421-4 du CSP</i>
<p>Danger sanitaire ponctuel et imminent pour la santé publique</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Préfet et maire ou président de l'EPCI. 	<ul style="list-style-type: none"> > Procédure : <i>article L. 1311-4 du CSP</i>



Une procédure unique de traitement de l'habitat indigne

Dans l'objectif de simplification et d'harmonisation des polices administratives de lutte contre l'habitat indigne, l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, complétée par les dispositions du décret du 24 décembre 2020, a instauré une procédure unique (y compris en urgence) pour l'ensemble des faits générateurs impliquant la mise en œuvre d'une procédure de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité. Les étapes de la procédure sont précisées et s'appliquent communément aux autorités compétentes (voir chapitre 2 « L'articulation des compétences dans la lutte contre l'habitat indigne »).

I. Les étapes préalables au lancement de la procédure

A. L'obligation de signalement

L'obligation de signalement était inscrite, avant la réforme, dans les textes relatifs aux situations de péril. L'ordonnance du 16 septembre 2020 a repris ces anciens articles afin d'appliquer cette obligation à la police unique de la sécurité et de la salubrité et a inscrit cette obligation pour l'ensemble des situations d'habitat indigne.

Toute personne doit signaler à l'autorité compétente les situations d'habitat indigne dont elle aurait connaissance. Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne. L'objet de cette disposition est de rappeler la nécessaire vigilance dont doivent faire l'objet les situations d'habitat indigne par tout un chacun, sans qu'une sanction soit spécifiquement applicable. À partir de ce signalement, l'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police (article L.511-6 du CCH).

Il est à distinguer du signalement qui doit être effectué auprès du Procureur de la République en cas de connaissance de faits susceptibles de constituer une infraction pénale en matière d'habitat indigne, qui pèse sur les administrations (art. 40 du Code de procédure pénale) ou sur les professionnels de l'immobilier (art. 8-2-1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970).

ATTENTION !

Le signalement peut provenir d'un particulier, d'un institutionnel, d'un élu, d'un professionnel qui saisissent l'autorité compétente par écrit, via Histologe, via le numéro unique « info logement indigne ». Les Plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne sont chargés de la coordination des signalements et de leur orientation.



B. La visite

Le déplacement d'un agent pour établir le constat doit intervenir dans un délai de trois mois suivant la demande d'un particulier. Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés (art. 25-1, A de la loi n°2000-321 du 12.4.00).

1) Droit de visite

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a prévu une disposition encadrant les modalités de visite réalisées par l'autorité compétente (art. L.511-7 du CCH).

Cette dernière 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 ;
- lorsque la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être contactée.

Compte tenu de l'urgence, le juge prend une ordonnance avec l'autorisation de visite sans l'assentiment de l'occupant. La date de l'intervention n'est pas communiquée à l'occupant. Cette intervention spécifique d'un magistrat dédié a le mérite d'envisager une procédure plus rapide que la saisine du juge des référés, cette dernière étant soumise à des délais relativement longs au regard du contexte.

Désormais, l'accès aux terrains qui ne sont pas à usage total ou partiel d'habitation n'est pas limité. Dans ce cadre, l'autorité compétente peut effectuer toute visite lui semblant nécessaire.

2) Déroulement de la visite dans le cadre d'une procédure contradictoire

Une procédure contradictoire préalable doit être menée par l'autorité compétente avec les personnes tenues d'exécuter les mesures qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale (art. L. 511-10 du CCH), lorsqu'elle souhaite prendre un arrêté de police ordinaire et qu'il n'y a pas lieu de traiter la situation dans le cadre de l'urgence.

La phase contradictoire est définie par l'article R.511-3 du CCH. Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'autorité compétente, préalablement à la prise d'un arrêté de mise en sécurité, informe la personne concernée des éléments qui la conduisent à faire usage de la police de la sécurité et de la salubrité afin qu'elle puisse fournir ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. Dans le cas d'une nouvelle visite, elle ne se fait pas nécessairement avec toutes les personnes concernées par la procédure contradictoire. Si l'autorité décide de convoquer le bailleur ou le propriétaire, elle devra obtenir au préalable l'accord des occupants, s'agissant de leur domicile. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est conduite avec le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.



FOCUS

Obstruction à la visite et situation d'extrême urgence

Il est possible qu'un occupant d'un logement signalé comme potentiellement indigne s'oppose à la réalisation de la visite de son logement, en raison de diverses craintes.

Face à cette situation d'obstruction, l'autorité administrative doit agir afin de s'assurer de la sécurité des personnes. En présence d'une extrême urgence, il n'y a pas besoin de demander l'autorisation du juge car l'existence d'un danger nécessitant une intervention immédiate, est fortement suspectée. La situation d'urgence devra toutefois être avérée et s'appuyer sur des éléments objectifs et sérieux (information donnée par un pompier intervenu au domicile par exemple ou d'un opérateur d'OPAH). Dans toute autre hypothèse, l'autorisation du juge devra être sollicitée. (cf. note sur le recours à la force publique du PNLHI)

FOCUS

Assermentation et habilitation des agents

Aucune condition particulière n'est prévue pour réaliser des visites et rédiger des rapports. Ainsi, les agents des services des collectivités, dotés ou non d'un Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), n'ont pas besoin d'être assermentés pour constater les désordres, rédiger un rapport et enclencher les procédures.

Cependant, l'agent devra être habilité et assermenté, conformément au Code de la santé publique, pour constater par procès-verbal les infractions pénales en matière d'insalubrité.

C. Le rapport d'évaluation

Deux cas de figure sont prévus concernant l'examen des situations relevant de la compétence du préfet ou de celle du maire (*art. L.511-8 du CCH*).

1) Le rapport d'insalubrité

La situation d'insalubrité est constatée soit :

- dans un rapport motivé du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) ;
- du directeur du Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) bénéficiant de la dotation globale de décentralisation correspondante.

Ce rapport est remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

FOCUS

Le contenu du rapport

Les textes n'imposent pas, au stade de la réalisation du rapport, que ce dernier contienne les mesures propres à remédier aux désordres, mais seulement qu'il constate la situation d'insalubrité. Cependant, la rédaction des textes issus de la réforme (*art. R.511-3 du CCH*) est conforme à l'esprit de l'ancien article relatif à la procédure d'insalubrité (*art. L.1331-26 du CSP*). En ce sens, il a toujours été admis que le rapport devait mentionner à la fois les désordres constatés, ainsi que les mesures envisagées pour remédier à la situation, éléments permettant de clarifier et de sécuriser la procédure.

2) Le rapport de mise en sécurité

Les 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, constitutifs des faits générateurs 1° à 3°), sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné.

A) La possibilité du maire de recourir à un expert nommé auprès du Tribunal administratif

Préalablement à l'engagement d'une procédure de mise en sécurité, le maire ou le président d'intercommunalité peut demander au tribunal administratif la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse un constat de leur état (y compris celui des bâtiments mitoyens) et propose des mesures de nature à mettre fin au danger et/ou risque.

Cette possibilité de recourir ou non à l'expert, y compris en situation d'urgence, a été introduite par l'ordonnance du 16 septembre 2020, dans l'objectif de traiter plus efficacement les situations d'urgence. En effet, avant la réforme, l'autorité compétente avait l'obligation de faire appel à l'expert désigné par la juridiction administrative dans les situations d'urgence. Elle ne concerne que les procédures de mise en sécurité et non de traitement de l'insalubrité (cf.1).

La demande de désignation de l'expert auprès du tribunal administratif s'effectue selon la procédure du constat ordonné par le juge des référés. Il peut ainsi, sur simple requête (présentée avec ou sans avocat), désigner un expert figurant sur un tableau des experts auprès de la Cour et des tribunaux administratifs du ressort, pour constater, sans délai, les faits.

L'expert judiciaire se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Cette disposition permet, 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.



ATTENTION !

Si l'expert judiciaire conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente devra mettre en œuvre la procédure d'urgence.

B) La réalisation du rapport d'évaluation par les services de l'autorité compétente ou par un expert directement nommé par elle

La possibilité de recourir à un expert judiciaire n'étant pas obligatoire, l'autorité compétente peut recourir à tout autre expert désigné par elle ou à ses services pour constater les désordres et réaliser le rapport de constat.

Cependant, face aux difficultés de certaines communes, disposant de moyens humains et d'expertise insuffisants pour lutter contre l'habitat indigne, les modalités de visite et de réalisation des rapports ont été précisées. Ainsi, la possibilité offerte aux communes de recourir à un expert ne leur empêche pas, lorsqu'elles ne disposent pas des moyens d'ingénierie interne suffisants pour le faire en régie, de confier à un opérateur la réalisation de la visite et l'identification des mesures propres visant à mettre fin aux désordres.

Le maire se fonde sur ce rapport pour prendre l'arrêté de mise en sécurité. Il reste le seul décisionnaire de l'engagement d'une telle procédure (*Rép. Min n° 22087 : JO Sénat du 30 septembre 2021*).

Cette nouvelle procédure permet à l'autorité compétente :

- de choisir les modalités de réalisation du rapport d'évaluation, en urgence comme en procédure ordinaire ;
- en cas d'urgence, de rédiger elle-même le rapport et d'intervenir très rapidement, le recours à l'expert judiciaire n'étant plus obligatoire ;
- si elle ne dispose pas d'une expertise technique en la matière, de sécuriser la procédure par l'intervention de l'expert mandaté par le tribunal (y compris en urgence).

C) Les frais d'expertise

Le maire, ou le président d'intercommunalité en cas de transfert des pouvoirs de police, peut choisir de recourir à un expert pour constater les désordres et établir un rapport.

Les frais d'expertise en résultant sont considérés comme une créance sur les personnes tenues de réaliser les mesures prescrites. Ils ne pourront être recouverts dans le cadre d'une procédure d'urgence et ordinaire que si des travaux d'office ont été réalisés par l'autorité compétente, en lieu et place de la personne défaillante (*art. R.511-9 du CCH*).

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.

II. La procédure d'urgence

L'ordonnance du 16 septembre 2020 a créé une procédure unique de traitement des situations d'urgence, pour l'ensemble des faits générateurs entraînant la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité. Par ailleurs, afin d'accélérer la prise en charge et le traitement des situations relevant de la mise en sécurité, l'obligation de recourir à l'expert mandaté par le tribunal administratif a été supprimée (*voir chapitre 3, I, C, 2 - page 45*). Plusieurs cas de figure impliquent la mise en œuvre de la procédure d'urgence (*art. L.511-19 du CCH*) :

- lorsque le danger est imminent ou manifeste ;
- lorsque le danger a été constaté dans un rapport pris par le directeur général de l'ARS, par le directeur du SCHS ou par les services communaux ou intercommunaux compétents ;
- pour la mise en œuvre de la police de la sécurité, lorsque l'expert désigné par le tribunal administratif a constaté le danger.

Lorsque le danger est imminent ou manifeste, l'autorité compétente peut intervenir sans rapport préalable constatant le danger.

ATTENTION !

Le danger ponctuel imminent n'est pas intégré dans la police unique telle que prévue par le Code de la construction et de l'habitat et reste inchangé dans le code de la santé publique.

La procédure d'urgence doit également être mise en œuvre lorsqu'est constaté un risque d'exposition au plomb dans un immeuble ou une partie d'immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1949 comportant des revêtements dégradés et habité ou fréquenté régulièrement par un mineur ou une femme enceinte (*article R.1334-3 du CSP*).

A. Le contenu de l'arrêté

L'autorité compétente va devoir arrêter des prescriptions ainsi que les délais pour les réaliser.

Elle ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire, les mesures indispensables pour mettre fin au danger dans un délai qu'elle fixe. Ce dernier est librement fixé par l'autorité compétente et aucun texte n'impose de délai minimum, contrairement à la procédure ordinaire (*art. R.511-6 du CCH*).

Concernant les prescriptions, c'est au regard de la situation que le maire ou le préfet va apprécier librement les mesures relevant de l'urgence. L'autorité compétente doit s'en tenir aux mesures indispensables pour faire cesser le danger (en cas de procédure de mise en sécurité d'urgence, par exemple, des étaitements ou la démolition des ouvrages et parties de bâtiments risquant de chuter ou de s'effondrer, condamnation provisoire des accès ou interdiction temporaire à l'habitation).

L'autorité compétente peut prescrire la démolition complète, lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger et après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond.

Il s'agit de l'ancienne procédure conduite « en la forme des référés ». Elle permet d'obtenir un jugement contradictoire définitif et rapide. L'autorité doit saisir le président du tribunal judiciaire.

La procédure est orale. Elle nécessite d'être représentée par un avocat.

Si la situation et le suivi de la procédure le nécessitent, il est possible de prendre plusieurs arrêtés pour la même procédure (par exemple, en cas de désordres évoluant très rapidement).



FOCUS

Évacuation et procédure d'urgence (*art. L.511-19 du CCH*)

En cas de danger immédiat (par exemple de fissures sur la façade d'un immeuble, visibles à l'œil nu), l'évacuation peut être prescrite :

- par un arrêté de police générale prescrivant la mise en place d'un périmètre de sécurité et procédant à l'évacuation des occupants ;
- par un arrêté d'urgence de mise en sécurité urgent ordonnant une interdiction temporaire à l'habitation et une évacuation, un murage des ouvrants et un étaitement ;
- par un arrêté de mise en sécurité en urgence pour les mesures indispensables non comprises dans l'arrêté de police générale. Les deux procédures peuvent être prises en parallèle. L'usage des pouvoirs de police spéciale permettra de mettre en œuvre les dispositions protectrices des occupants.

L'évacuation est à différencier de la procédure d'expulsion. En cas d'extrême urgence, la mesure d'évacuation est exécutoire. Si des personnes sont récalcitrantes à l'évacuation, elle pourra être menée d'office sans demander l'autorisation au juge.

Une évacuation ne concerne donc pas les droits d'une personne sur un bien. Elle ne remet pas en cause, par exemple, un bail locatif.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, 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 faite aux occupants.

Dans le cadre de l'arrêté d'urgence, le maire ou le président d'intercommunalité le cas échéant, peut intervenir très rapidement (dans la journée) si la situation l'exige et les occupants seront protégés selon les dispositions du CCH relatives à la protection des occupants (à la différence de la police générale du maire).



B. La procédure

Au regard de l'urgence à agir, aucune procédure contradictoire n'est à mettre en œuvre dans le cas d'un arrêté d'urgence.

Si l'immeuble visé est protégé en application des servitudes d'utilité publique, l'autorité compétente qui met en œuvre une procédure d'urgence en informe immédiatement l'Architecte des bâtiments de France (ABF) (art. R.511-4 du CCH). Cette disposition n'est pas applicable dans les cas où le maire engage une procédure de mise en sécurité au titre du fonctionnement défectueux ou du défaut d'entretien des équipements communs ou au titre de l'entreposage de matières explosives ou inflammables.

1) Notification

L'arrêté est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites et aux occupants. Il est recommandé de transmettre à cette personne le rapport de constat en même temps que la notification de l'arrêté (art. 25-1-A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000). La notification est effectuée par lettre remise contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception. À défaut, elle est valablement réalisée par affichage à la mairie de la commune ou à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

2) Communication

Lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation, les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sont communiqués au maire, au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au procureur de la République.

C. L'exécution d'office de l'arrêté

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté d'urgence n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. Il s'agit d'une obligation pour l'autorité compétente, qui peut engager sa responsabilité à défaut de les réaliser. Il est important que l'autorité compétente intervienne en travaux d'office s'il existe un danger pour la santé ou la

sécurité des occupants ou les tiers, ou pour leur permettre de réintégrer le logement s'ils ont déjà été évacués et/ou hébergés (voir chapitre 1, I - pages 9 et suivantes). Les conditions de réalisation des travaux d'office en procédure d'urgence sont détaillées par renvoi à celles de la procédure ordinaire (article L.511-16 du CCH).

➔ Voir chapitre 4 - pages 79 et suivantes.

ATTENTION !

En procédure d'urgence, l'astreinte n'est pas applicable (voir chapitre 4 - pages 79 et suivantes). Les frais engagés lors de travaux d'office sont récupérables par la voie du recouvrement dans les mêmes conditions que pour la procédure ordinaire (art. L.511-17 du CCH).

Exemple : dans le cas d'un balcon menaçant de s'effondrer, l'autorité compétente engagera une procédure d'urgence visant à prescrire les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai court (sécurisation du périmètre, étaieage du balcon). Afin de sécuriser durablement le danger, la réparation du balcon sera prescrite par un arrêté ordinaire. Les deux procédures peuvent être engagées parallèlement ce qui permettra d'agir de façon sécurisée et durable sur le danger.

D. Les formalités de publicité foncière

En cas de travaux d'office, la publication au fichier immobilier est nécessaire et indispensable pour faire jouer les garanties instituées au bénéfice des communes et de l'État qui se sont substituées aux propriétaires défaillants :

- la solidarité entre propriétaires successifs d'un immeuble insalubre ou dangereux (articles L.541-2 et suivants du CCH) ;
- l'hypothèque légale spéciale (articles 2402, 7° et 2404 du Code civil) (voir chapitre 4 - focus page 83).

Cette formalité sera également utile pour l'application de certaines sanctions pénales.

Bien que non mentionnées dans les textes relatifs à la procédure d'urgence, on peut considérer que, par parallélisme des formes, les formalités de publication des arrêtés d'urgence suivent celles de la procédure ordinaire.

Ainsi, la publication est effectuée au fichier immobilier ou livre foncier dont dépend l'immeuble, à la demande de l'autorité compétente. Elle ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor. Désormais, il n'est plus prévu que la publication de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité soit effectuée aux frais du propriétaire.

➔ Pour en savoir plus sur l'exécution d'office des travaux, se référer au chapitre 4.

E. La mainlevée de l'arrêté

■ Si les mesures ont mis fin durablement au danger

Si la réalisation des prescriptions de l'arrêté d'urgence permet de mettre fin durablement au danger, et qu'il n'est pas nécessaire de poursuivre le traitement des désordres par une procédure ordinaire, le maire (en cas de mise en sécurité) ou le préfet (en cas d'insalubrité), constate la réalisation des mesures prescrites et leur date d'achèvement. Il prononce la mainlevée de l'arrêté et le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux. Il est notifié à la personne qui était tenue de réaliser les mesures. S'ils sont connus, il est également notifié aux occupants et à l'exploitant, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'habitation.

À défaut de connaître l'adresse de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification est valablement faite par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier ou au livre foncier dont dépend l'immeuble. Il est communiqué au maire, au président d'intercommunalité compétente en matière d'habitat, aux CAF ou CMSA ainsi qu'aux gestionnaires du FSL.

■ Si les mesures n'ont pas mis fin durablement au danger

Si les prescriptions indispensables de l'arrêté d'urgence mettent fin au danger imminent mais qu'elles sont insuffisantes pour traiter durablement le danger, l'autorité compétente poursuit la procédure dans le cadre d'une procédure ordinaire de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. Dans ce cas, une mainlevée de l'arrêté d'urgence n'est pas nécessaire. Elle peut néanmoins être effectuée si elle est jugée opportune pour prendre acte des travaux réalisés et poursuivre en procédure non urgente. Afin de mettre fin intégralement au danger, un arrêté ordinaire est pris et fera l'objet d'une mainlevée lorsque les prescriptions auront été réalisées. Sa mainlevée sera valable pour les deux arrêtés pris en urgence et en procédure ordinaire.

CAS PRATIQUE N°7

Procédure d'urgence en cas de danger immédiat lié à la solidité de l'immeuble

Un locataire signale à la mairie de sa commune les désordres apparents sur les murs extérieurs de l'immeuble. De nombreuses et importantes fissurations sont apparentes, visibles à l'œil nu. Par ailleurs, les balcons du premier étage semblent affaissés. Face à l'immédiateté du danger, le maire évacue l'immeuble sur la base de son pouvoir de police générale.

Ne disposant pas d'un service compétent, le maire fait appel à un expert désigné par le Tribunal administratif, chargé d'analyser les désordres et de proposer les mesures permettant d'y mettre fin. Il confirme la présence d'un danger représenté par le défaut de solidité de l'immeuble et préconise la pose d'étais, le murage des ouvrants et la sécurisation du balcon dans un délai de 48h ainsi que les mesures pour mettre fin durablement au danger. Sur la base de son pouvoir de police spéciale, le maire prend un arrêté de mise en sécurité d'urgence (*article L.511-19 du CCH*) reprenant les constats et prescriptions indiqués par l'expert, ainsi que l'interdiction temporaire d'habiter pour les occupants et l'obligation pour le propriétaire de leur proposer un hébergement adapté à leurs besoins et capacités.

L'immeuble étant en indivision, l'arrêté est notifié par lettre recommandée avec avis de réception à l'ensemble des indivisaires. Par précaution, il est également affiché en mairie ainsi que sur la façade de l'immeuble. Il est publié au fichier immobilier, à la demande de l'autorité municipale. Les propriétaires ne réalisant pas les mesures dans les délais prévus, le maire les fait exécuter d'office. Cependant, les prescriptions d'urgence ne permettant pas de mettre fin définitivement au danger, le maire engage parallèlement une procédure ordinaire (*cf. cas pratique n°8 - page 56*).



Procédure d'urgence en cas de chaudière défectueuse et de risque électrique

Les pompiers sont appelés en journée par un locataire d'un appartement suite à un départ de feu provenant du tableau électrique. Après être intervenus sur les origines du départ de feu et après avoir sécurisé le danger, les services de la mairie interviennent sur place dans la foulée. Le SCHS constate dans le logement d'importants désordres liés à l'insalubrité : le tableau électrique de l'appartement est défectueux, tout comme la chaudière à gaz, créant des risques d'intoxication au monoxyde de carbone et d'électrocution. Par ailleurs, le local semble être un ancien garage aménagé, ayant comme seuls ouvrants des fenêtres horizontales en hauteur, ne procurant pas suffisamment d'éclairage naturel. Immédiatement, face au danger imminent, un rapport d'évaluation est établi et envoyé à l'ARS. Celle-ci prend un arrêté d'urgence de traitement de l'insalubrité (art. L.511-19 du CCH) prescrivant les mesures visant à remédier au danger imminent : obligation de « réparer » dans les 48h les installations électriques et de chauffage défectueuses, ainsi qu'une interdiction temporaire d'habiter prenant effet immédiatement à la notification de l'arrêté. Après avoir reçu en main propre l'arrêté, le propriétaire refuse de faire les travaux, considérant qu'il n'est pas responsable de ces problèmes et que les locataires ont dégradé les lieux. L'hébergement d'office de la famille est assuré par la ville à proximité du logement. Le propriétaire ne donnant pas suite aux prescriptions urgentes de travaux, la commune engage les travaux d'office. Commande est faite à un chauffagiste ainsi qu'un électricien en mesure d'intervenir très vite.

Les mesures d'urgence ne permettant pas de mettre fin durablement au danger lié aux caractéristiques du local le rendant impropre à l'habitation, le préfet prend un arrêté de traitement de l'insalubrité prescrivant de faire cesser la mise à disposition du local à des fins d'habitation (art. L.511-11 du CCH), après mise en œuvre de la procédure contradictoire.

De son côté, le magistrat référent en matière d'habitat indigne, informé du refus d'agir du propriétaire aux deux premiers arrêtés, convoque ce dernier pour lui rappeler ses obligations et l'informer des peines qu'il encourt s'il persiste.

➔ **Voir annexe 3** : modèle d'arrêté d'urgence.

➔ **Textes de référence**

Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- articles L.511-1 à L.511-9 : étapes préalables à la prise de l'arrêté
- articles L.511-19 à L.511-21 : procédure d'urgence
- articles R. 511-4, R.511-6, R.511-8 : information ABF, délais d'exécution libres, notification et formalités

III. La procédure ordinaire

La procédure de prise d'un arrêté ordinaire (hors urgence) est mise en œuvre par l'autorité compétente lorsque :

- les mesures indispensables qui ont été réalisées dans le cadre d'une procédure d'urgence n'ont pas permis de mettre fin durablement au danger ;
- la situation, qui ne présente pas un danger imminent ou immédiat pour la sécurité ou la santé des personnes, est traitée directement par la voie d'une procédure contradictoire.



FOCUS

Les apports de l'ordonnance du 16 septembre 2020

La réforme de la lutte contre l'habitat indigne a créé une police et une procédure unique de traitement des situations (hors urgence).

Parmi les apports de l'ordonnance, on peut citer :

- pour la procédure d'insalubrité, le passage en CODERST devient facultatif ;
- les textes listent les personnes avec qui la procédure contradictoire doit être menée en fonction de la situation ;
- les notions d'insalubrité irrémédiable ou réparable sont supprimées. L'arrêté pourra désormais faire référence à la prescription de l'interdiction définitive d'habiter.

A. La procédure contradictoire

1) Les personnes visées

Sur la base du rapport constatant la situation d'insalubrité ou de risque pour la sécurité, l'autorité compétente prend un arrêté à l'issue d'une procédure contradictoire.

➡ Voir chapitre 1, I. C - page 45.

C'est une étape obligatoire préalable à toute prise d'un arrêté.

Par principe, les personnes visées par cette procédure sont celles qui seront tenues d'exécuter les mesures prescrites :

- la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble (tels qu'ils sont inscrits au fichier immobilier ou au livre foncier) ;
- le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes de l'immeuble. Le syndic transmet immédiatement l'information à l'ensemble des copropriétaires.

À titre dérogatoire, elle est menée avec :

- l'exploitant et le propriétaire, dans le cas où la procédure vise un établissement recevant du public (ERP) ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables (article L.511-2, 3° du CCH) ;
- 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.

2) Déroulement de la procédure contradictoire

Le préfet ou le maire informe la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre une procédure de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité et des mesures qu'elle compte prendre. Ce courrier est une mesure préparatoire à l'arrêté de police.

➡ Voir annexe 4 : modèle de courrier.

L'autorité compétente l'adresse aux personnes visées par lettre remise contre signature ou par tout autre moyen qui confère une date certaine de réception.



FOCUS

Mesure portant sur l'usage qui est fait du bien

Cette mesure issue de l'ordonnance vise l'ancien article L.1331-24 du CSP relatif à l'utilisation de locaux ou installations présentant un danger pour la sécurité ou la santé des occupants. Cette situation peut concerner notamment, les détournements d'usage du bien (local d'habitation utilisé comme atelier ou l'inverse, local d'habitation utilisé comme atelier culinaire, cave utilisée pour la culture...) ou les mésusages pouvant être corrigés. Il s'agit de déterminer à qui la mesure de police doit s'adresser pour être mise en œuvre et non à chercher un partage des responsabilités. Si c'est un usage inadapté ou incongru du bien qui pose question, c'est vers celui qui en a l'usage qu'il faudra se tourner pour qu'il cesse cet usage. Son utilisation pourra être envisagée pour prendre en compte des cas d'accumulation de déchets qui ne devraient plus systématiquement relever de l'article L. 1311-4 du CSP.

Si l'arrêté est pris à l'encontre de la personne qui a mis l'immeuble, le local ou l'installation à disposition, les mesures relatives à l'adoption et à l'exécution d'un arrêté (hors urgence) s'appliquent. Celles prescrites pourront être plus larges que lorsque l'arrêté est pris à l'encontre de la personne qui a l'usage du lieu (art. L.511-1 du CCH). Les dispositions protectrices des occupants ont vocation à s'appliquer (art. L.511-18 du CCH).

Par dérogation, la procédure contradictoire peut être menée à l'encontre de la personne ayant l'usage du bien. C'est elle qui sera tenue d'exécuter les mesures. L'autorité compétente ne pourra lui prescrire que des mesures consistant en des injonctions de rendre l'utilisation du logement ou du local conforme aux prescriptions de l'arrêté (art. R.511-5 du CCH). À noter : la suspension du loyer ne s'applique pas dans ce cas particulier.



À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées par la procédure contradictoire ou de pouvoir les identifier, l'information les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Le rapport d'évaluation constatant les désordres et s'il y a lieu, tout élément sur lequel se fonde la décision de l'autorité compétente d'engager la procédure, sont mis à disposition des personnes tenues d'exécuter les mesures. Ces documents pourront être portés à la connaissance des personnes lors de l'envoi du courrier contradictoire.

Les personnes visées par la procédure (voir chapitre 3, III, A, 1 - page 51) sont invitées à présenter leurs observations dans les délais suivants :

- un mois minimum, en cas de procédure de mise en sécurité envisagée par le maire, ou en cas de procédure de traitement de l'insalubrité, au sens de l'article L.1331-22 du CSP ;
- quinze jours minimum, en cas de procédure de traitement de l'insalubrité engagée en présence d'un local impropre à l'habitation (art. L.1331-23 du CSP) ;
- deux mois minimum, lorsque seules les parties communes de l'immeuble en copropriété sont concernées.

L'autorité compétente fixe librement la durée de la procédure contradictoire, dans le respect du délai plancher fixé en fonction des situations susvisées. La période de la procédure contradictoire s'achève au moment de la prise de l'arrêté.

➡ **Voir annexe 4 :** modèle de courrier pris dans la phase contradictoire

3) Autres étapes préalables à la prise de l'arrêté

En fonction de la situation, d'autres étapes sont prévues avant la prise de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité. Pour l'une des situations, elle est facultative, pour l'autre, elle est obligatoire.

a) La saisine du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST)

Préalablement à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, le préfet peut saisir le CODERST, afin

qu'il rende un avis sur la situation. Cette disposition ne s'applique que dans le cadre d'une procédure ordinaire.

Avec l'ordonnance du 16 septembre 2020, la saisine de ce conseil est donc devenue facultative, pour l'ensemble des procédures relevant du traitement de l'insalubrité. La décision du CODERST ne lie plus juridiquement le préfet.

Même si le CODERST devient facultatif, le principe doit rester le même qu'avant la réforme: si le préfet fait le choix de réunir l'instance, alors il doit en informer les personnes intéressées pour qu'elles puissent demander à être entendues si nécessaire.



ATTENTION !

Le choix du préfet de consulter le CODERST ne le soustrait pas de son obligation de respecter la procédure contradictoire, qui est un préalable obligatoire à la prise de l'arrêté.

b) La demande d'avis à l'Architecte des bâtiments de France (ABF)

Avant d'ordonner la démolition ou la réparation de l'immeuble, l'autorité compétente doit demander l'avis de l'ABF, dans les cas où l'immeuble est protégé en vertu d'une servitude d'utilité publique (CCH : R.511-4).

Il faut que l'immeuble soit :

- inscrit au titre des monuments historiques (cas n°1 de l'article R.511-4 CCH) ;
- ou situé dans les abords des monuments historiques (cas n°2 de l'article R.511-4 CCH) ;
- ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé (cas n°3 de l'article R.511-4 CCH) ;
- ou protégé au titre du code de l'environnement (cas n°4 de l'article R.511-4 CCH).



ATTENTION !

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un arrêté de mise en sécurité pris sur le fondement des équipements communs inexistantes ou défectueux ou en cas d'entreposage de matières explosives ou inflammables (article L.511-2, 3° et 4° du CCH).

La sollicitation peut se faire dans le même temps que celui de la procédure contradictoire ou après, au choix de l'autorité compétente. En toute hypothèse, l'avis de l'ABF est sollicité par l'autorité administrative compétente (maire, préfet, ou président d'intercommunalité en cas de transfert) avant la prise de l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble concerné.

Comme l'ensemble des formalités et notifications effectuées dans le cadre de la procédure, la sollicitation de l'ABF se fait par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine de réception. En l'absence de réponse dans le délai de 15 jours après avoir été sollicité, l'avis de l'ABF est réputé émis.

L'avis de l'ABF étant un avis simple, l'autorité administrative peut passer outre. Attention néanmoins : le maire est susceptible d'engager sa responsabilité dans l'exercice ou en cas de carence de son pouvoir de police.

B. La prise de l'arrêté

Après avoir engagé la démarche contradictoire et que les délais pour présenter les observations sont atteints, l'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les mesures nécessaires à réaliser, en fonction des circonstances et des constats effectués.

1) Les prescriptions

Les textes issus de l'ordonnance fixent les prescriptions pouvant être inscrites dans l'arrêté. Il s'agit de :

- la réparation ou toute autre mesure permettant de remédier à la situation, y compris pour préserver la sécurité ou la salubrité des bâtiments contigus (par exemple, la réalisation d'une étude sur les fondations de l'immeuble dont le défaut de solidité est mis en avant en raison de nombreuses fissures) ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation (par exemple, dans le cas où la démolition et la reconstruction de l'immeuble seraient plus coûteuses que la résorption de l'habitat insalubre ou dangereux) ;
- la cessation de la mise à disposition du local à des fins d'habitation (par exemple, pour un local impropre à l'habitation) ;

- l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif (par exemple, lorsque les travaux de réparation sont tels qu'ils nécessitent l'hébergement des occupants, l'autorité prescrit au propriétaire ou à l'exploitant leur hébergement temporaire).

Le détail des mesures à prendre doit être précisé dans l'arrêté et doit être fonction du rapport préalablement établi par l'autorité compétente ou par l'expert qui l'a rédigé.

FOCUS

Les mesures d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition

Les mesures d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition complète ne peuvent être prescrites que dans deux situations :

- s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ;
- ou lorsque les travaux nécessaires pour résorber la situation seraient plus coûteux que la démolition et la reconstruction.

Elle peut être mise en œuvre autant dans le cadre de la police de la mise en sécurité que dans celui du traitement de l'insalubrité. En matière d'insalubrité, cette notion remplace celle de l'insalubrité « irrémédiable ».

Afin de comparer les coûts, le service compétent fait réaliser une évaluation technico-économique en faisant appel à des professionnels compétents. Le Conseil d'État est venu préciser le calcul du coût de la reconstruction, qui doit être apprécié en y intégrant le coût de démolition de l'immeuble.

L'arrêté qui prescrit une interdiction définitive ou une démolition permettra de fonder, le cas échéant, une expropriation dite « Loi Vivien ». À noter que, pour être justifiée, cette procédure simplifiée d'expropriation doit être déclarée d'utilité publique (voir chapitre 6, partie III).

Enfin, le délai d'un an maximum pour l'application de l'interdiction définitive d'habiter a été supprimé. La date d'effet de l'interdiction sera fixée par l'arrêté en tenant compte des circonstances et du danger constaté (il est peu probable qu'elle excède 1 an après notification de l'arrêté).



2) Les délais de réalisation des prescriptions

Le principe est que l'autorité compétente fixe librement les délais d'exécution des mesures de réparation ou de démolition qu'elle prescrit dans son arrêté, dès lors qu'un délai minimum est respecté. Ce dernier ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté.

Dans le cas d'une interdiction définitive d'habiter, l'autorité précise :

- la date à laquelle elle prend effet ;
- ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant doit avoir informé l'autorité de l'offre de relogement qui a été faite aux occupants ;

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

Cependant, si la personne n'a pas procédé aux mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, l'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, lesdites mesures.

Un immeuble vacant frappé d'un arrêté de police ne peut être ni occupé, ni mis à disposition, ni mis en location. À défaut, la personne chargée de les exécuter s'expose aux sanctions pénales spécifiques applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne (art. L.511-22 du CCH).

3) La mention de l'astreinte et des travaux d'office

L'autorité compétente doit mettre en œuvre l'astreinte dans le cadre de la procédure ordinaire (voir chapitre 4, II - pages 83 et suivantes).

Un arrêté d'astreinte ne pourra être pris que sur la base d'un arrêté de police l'ayant préalablement prévu. En ce sens, l'autorité doit mentionner dans l'arrêté initial constatant la situation d'indignité et prescrivant les mesures à réaliser pour y mettre fin, qu'en cas de non-exécution de ces mesures, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte, par jour de

retard. L'arrêté doit prévoir un article dédié à l'astreinte et viser l'article correspondant (art. L.511-15 ou L.184-2 du CCH pour les procédures visant un ERP).

Son montant est fixé par l'autorité compétente, dans la limite de 1 000 € par jour de retard.

L'arrêté doit également mentionner qu'à défaut de réaliser des mesures dans les délais impartis, l'autorité pourra les exécuter d'office et aux frais du propriétaire (voir chapitre 4 - pages 79 et suivantes).

L'arrêté d'astreinte est pris dès l'expiration du délai fixé par l'arrêté de police pour réaliser les mesures prescrites.

➔ Voir chapitre 4 « L'astreinte et les travaux d'office », pages 79 et suivantes.

4) La notification et les formalités de communication et de publication

a) La notification

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures et le cas échéant, aux occupants ainsi qu'à l'exploitant, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'habitation.

Si les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'arrêté est notifié aux copropriétaires, pris en la personne représentant le syndicat des copropriétaires. Ce dernier informe immédiatement les copropriétaires de l'arrêté. Les notifications et formalités sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes tenues d'exécuter les mesures ou de pouvoir les identifier, elles sont faites par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. En cas du décès du propriétaire ou de succession en cours, il sera également transmis aux ayants droit et au notaire s'ils sont connus.

b) La publication au fichier immobilier (ou au Livre foncier en Alsace Moselle)

En cas de travaux d'office, la publication au fichier immobilier est nécessaire et indispensable pour

faire jouer les garanties instituées au bénéfice des communes et de l'État qui se sont substituées aux propriétaires défaillants :

- la solidarité entre propriétaires successifs d'un immeuble insalubre ou dangereux (*art. L.541-2 et suivants du CCH*) ;
- l'hypothèque légale spéciale (*art. 2402, 7° et 2404 du Code civil*).

Cette formalité sera également utile pour l'application de certaines sanctions pénales.

La publication est effectuée au fichier immobilier ou livre foncier dont dépend l'immeuble, à la demande de l'autorité compétente. Elle ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Désormais, il n'est plus prévu que la publication de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité soit effectuée aux frais du propriétaire.

c) La communication de l'arrêté

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est communiqué au maire, au président d'intercommunalité compétente en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

L'arrêté de traitement de l'insalubrité est également communiqué au procureur de la République. Cette mesure n'est pas mentionnée pour l'arrêté de mise en sécurité.

C. La réalisation de travaux d'office

Lorsque la personne tenue d'exécuter les mesures de l'arrêté ne les a pas réalisées dans le délai imparti par l'arrêté, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur réalisation, aux frais du propriétaire. La réponse de l'autorité face à la situation doit être adaptée. La puissance publique doit en effet agir afin de ne pas laisser perdurer une situation de risque pour les personnes ; à défaut, elle risque d'engager sa responsabilité.

➡ Voir chapitre 4 « Les travaux d'office », pages 79 et suivantes.

D. La mainlevée

L'autorité compétente constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement. Par arrêté, elle prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Si un arrêté d'urgence a été pris préalablement à la mise en œuvre de la procédure ordinaire et qu'il n'a pas été levé, une même mainlevée pourra être prise pour les deux arrêtés.

L'arrêté de mainlevée est notifié selon les mêmes modalités que l'arrêté prescrivant les mesures.

Contrairement à l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la publication de l'arrêté de mainlevée au fichier immobilier ou au livre foncier est effectuée par le propriétaire.

À compter de l'arrêté de mainlevée, les dispositions protectrices des occupants spécifiques aux arrêtés de police (hébergement, relogement, suspension du loyer, prorogation du bail) cessent de s'appliquer.

➡ Voir chapitre 4 - pages 79 et suivantes.

IV. Les conséquences des arrêtés

Les arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité vont entraîner l'application des dispositions protectrices du droit des occupants, pour les arrêtés de procédure ordinaire comme pour les arrêtés pris au titre de l'urgence.

Ces mesures vont être de plusieurs ordres :

- hébergement des occupants en cas d'interdiction temporaire d'habiter ou lorsque les travaux nécessaires les rendent temporairement inhabitables ;
- relogement en cas d'interdiction définitive d'habiter ou de cessation de mise à disposition à des fins d'habitation (*art. L.511-11 du CCH*).

Ces mesures et dates d'effet devront être précisées dans l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;



- suspension du loyer (hors charges) à compter du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté. Cette mesure ne s'applique pas à l'arrêté d'insalubrité pris sur le motif d'un risque d'exposition au plomb ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations.

Ces dispositions cesseront d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

➔ **Voir annexe 3** : que faire en cas de vacance d'un logement indigne ?

➔ *Voir chapitre 4 « Les mesures d'exécution et le droit des occupants », pages 79 et suivantes.*

➔ **Textes de référence**

Code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- articles L.511-1 à L.511-9 : étapes préalables à la prise de l'arrêté

- articles L.511-10 à L.511-19 : procédure ordinaire

- articles R. 511-1 à R. 511-9 : procédure contradictoire, avis de l'ABF, délais d'exécution, communication et notification de l'arrêté.

➔ **Voir annexe 6** : modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire.



CAS PRATIQUE N°8

La mise en œuvre de la procédure ordinaire

Reprenons l'exemple du cas pratique n°7, dans lequel le maire prend un arrêté d'urgence au titre du danger immédiat lié au défaut de solidité de l'immeuble, en raison de fissures importantes sur l'une de ses façades. Les mesures d'urgence de sécurisation ayant été exécutées, un arrêté de mainlevée de l'arrêté d'urgence est pris. Cependant, les mesures n'ayant pas permis de mettre fin durablement au danger, et conformément au rapport effectué par l'expert, le maire prend un arrêté de mise en sécurité ordinaire. Une demande d'avis à l'Architecte des bâtiments de France (ABF) est sollicitée, le bâtiment se trouvant dans un secteur protégé. N'ayant pas répondu dans le délai de 15 jours à compter de la réception du courrier, l'avis est réputé émis. Dans le cadre de la procédure contradictoire, le maire envoie un courrier à chaque indivisaire, les informant des motifs qui conduisent à envisager de poursuivre par une procédure ordinaire et des mesures qu'il compte prendre. Le rapport de l'expert sur lequel se fonde le maire est envoyé avec le courrier adressé aux indivisaires, qui disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception du courrier afin de présenter leurs observations. N'ayant pas reçu de retour de la part des indivisaires, le maire prend alors un arrêté de mise en sécurité ordinaire par lequel il prescrit la réalisation, dans le délai de quatre mois, d'une étude sur les fondations de l'immeuble, permettant d'évaluer les moyens techniques de remédier à l'insécurité, ainsi qu'une interdiction temporaire d'habiter le temps de la réalisation des mesures et l'obligation d'hébergement des occupants en découlant. Il précise qu'en cas de non-exécution des prescriptions dans le délai, les propriétaires seront redevables d'une astreinte d'un montant maximal de 1000 € par jour de retard. L'arrêté est notifié aux propriétaires indivisaires, et est affiché sur la façade de l'immeuble et en mairie. Il est publié au fichier immobilier.

Aucun engagement de la part des propriétaires n'ayant été pris pour réaliser les prescriptions, la commune se charge, après décision motivée, de prendre attache avec un cabinet d'études techniques, qui réalise l'étude demandée. Parallèlement, la mairie se charge d'héberger temporairement la famille dans un bien de son patrimoine privé, sous convention d'occupation temporaire. Le service en charge du suivi de cette affaire prépare les documents nécessaires en vue de l'émission d'un titre de recouvrement des frais avancés en vertu de l'exécution d'office (frais d'expertise, frais liés à l'hébergement, coût des travaux de mise en sécurité, coût de réalisation de l'étude).

V. Les principales différences entre les deux procédures

A. Les délais

La procédure contradictoire impose des délais assez longs avant que l'autorité compétente puisse engager des travaux d'office :

- un mois ou quinze jours minimum (dans le cas d'un local impropre à l'habitation) pour laisser la personne tenue d'exécuter les mesures, présenter ses observations ;
- puis au moins un autre mois pour le laisser prendre les mesures nécessaires permettant de remédier à l'insécurité ou à l'insalubrité du bien.

Les objectifs de la procédure contradictoire et ceux de l'urgence diffèrent. La procédure d'urgence sert à traiter des situations d'insalubrité ou d'insécurité dont le danger est imminent ou manifeste. Les mesures indispensables pour faire cesser le danger doivent être prises.

La procédure ordinaire va quant à elle permettre de traiter durablement les désordres, c'est pourquoi elle prévoit des délais plus longs.

B. La prescription de la démolition

S'il s'agit d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, l'arrêté ne peut prescrire la démolition complète ou l'interdiction définitive d'habiter 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.

S'il s'agit d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence, l'autorité compétente peut prescrire une démolition complète lorsqu'aucune mesure ne permet d'écarter le danger. En cas de mesures d'office, elle peut procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

C. L'astreinte et les aides au financement des travaux d'office

En procédure d'urgence, l'autorité compétente doit se substituer aux personnes tenues d'exécuter les mesures, en cas de défaillance de ces dernières dans les délais impartis. L'autorité compétente agit en lieu et place de la personne, et à ses frais.

Afin d'inciter à la réalisation des travaux, une astreinte est mise en place si les mesures n'ont pas été réalisées. Cette astreinte est néanmoins inapplicable dans le cadre d'une procédure d'urgence, alors qu'elle doit être mise en œuvre en cas de procédure ordinaire.

Pour financer les travaux d'office, les aides de l'Anah peuvent être sollicitées dans le cadre de la procédure ordinaire alors qu'elles ne peuvent pas l'être en urgence (*art. R.321-15 du CCH*).

En revanche, quelle que soit la procédure, on peut recourir au Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pour l'hébergement d'urgence, le relogement temporaire, ou certains travaux permettant d'interdire l'accès à des locaux dangereux.

➔ **Voir annexe 7** : tableau récapitulatif des procédures d'urgence et ordinaire.



Annexe 3 : que faire en cas de vacance d'un logement indigne ?

Que faire en cas de vacance d'un logement indigne ?

Un bien est considéré comme vacant lorsqu'il est inoccupé et libre de location.

Il n'est pas considéré comme vacant lorsqu'il fait l'objet d'une évacuation ou si les occupants sont hébergés. Si le logement est frappé d'une interdiction temporaire, les occupants doivent réintégrer leur logement à l'issue des travaux (sauf en cas de suroccupation du logement initial) et le bail est suspendu. Si le logement est frappé d'une interdiction définitive d'habiter, le bail court jusqu'à son terme.

La procédure de mise en sécurité comme celle du traitement de l'insalubrité peut être engagée sur des biens vacants. C'est d'ailleurs spécifiquement mentionné dans les textes relatifs à l'insalubrité (*article 1331-22 du CSP*).

Si la vacance intervient alors que la procédure est déjà bien avancée, il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de la mener à son terme au regard des risques de ré-occupation.

En synthèse, peu importe que le logement soit loué ou non. En effet, la situation représentant un risque pour la santé ou la sécurité, il convient de prendre les mesures pour éviter tout danger pour les personnes (occupants, passants, riverains...).

Dans le cas où le propriétaire est inconnu ou décédé et le logement vacant : les notifications du courrier contradictoire et de l'arrêté sont valablement effectuées par voie d'affichage sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie de la commune où se situe l'immeuble.

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.

En revanche, les travaux de remédiation à l'insalubrité pourront ne pas être menés dans le délai fixé par l'arrêté, si le logement ou l'immeuble est inoccupé, libre de location, et sans danger pour les tiers (accès sécurisé), tant qu'il n'est pas réoccupé, remis à disposition ou remis en location.

Si le bien semble manifestement abandonné, la procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste pourra être engagée. Cette procédure ne dédouane pas l'autorité compétente de sécuriser les lieux en cas de danger pour la sécurité ou la santé des personnes (*voir chapitre 6 - pages 101 et suivantes*).



Annexe 4 : modèle d'arrêtés d'urgence

MODELE ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE URGENTE

(Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le Maire/Président d'EPCI de ***

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4, L.541-1 et suivants et R511-1 à R511-13

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2213-24 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

VU [le rapport dressé par M.***, expert, désigné par ordonnance de M. le président du tribunal administratif de *** en date du ***] **ou** [vu le rapport des services municipaux ou intercommunaux en date du ***], **ou** [tout autre rapport mettant en évidence un danger imminent manifeste réalisé sur place par *** le ***] concluant à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

CONSIDÉRANT qu'il ressort du rapport susvisé que *(désordres constatés)* ;

CONSIDÉRANT que cette situation compromet la sécurité des occupants ou des tiers *(préciser la nature et la gravité des risques)*

CONSIDÉRANT qu'il ressort de ce rapport qu'il y a lieu d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent dans un délai fixé ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, *(noms, prénoms)*, domicilié à *** ou résidant à *** *(adresse)*, né le ***, état civil, propriétaire de l'immeuble sis à *** *(adresse complétée)* - *** *(références cadastrales)* - situé à *** *(bâtiment, étage)*, ou ses *(leurs)* ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale *(société, SCI, association ou autre)*, ayant son siège social à *** *(adresse)* immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** *(gérant en SCI)*, adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** *(adresse complète)*, références cadastrales, et représenté par le syndic *** *(nom et adresse)*

État descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** *(noms, prénoms)*,

Lot 2 : N.*** *(noms, prénoms)*,

En cas d'hôtel meublé

M. *** *(personne physique ou morale)* exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** *(propriétaire des murs)*, demeurant à *(adresse de domicile)*, né le *** à ***, état civil,



Annexe 4 (suite)

Est/sont mis en demeure d'effectuer, sur le ou les bâtiments (*à préciser lorsque plusieurs bâtiments occupent une seule parcelle/plan à joindre si nécessaire*), dans un délai de (*pas de délai minimum*)

- Lister les mesures indispensables : sécurisation, réparations...

➔ *NB : Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, la démolition peut être prescrite.*

ARTICLE 2 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune/l'EPCI et aux frais de celle-ci, ou à ceux de ses ayants droit.

➔ *NB : Il est nécessaire d'obtenir l'autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond pour procéder à la démolition complète du bâtiment en travaux d'office.*

ARTICLE 3 : (selon le cas)

Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, (*ou partie de bâtiment à préciser*) devra être entièrement évacué par ses occupants, soit immédiatement, ou dès notification du présent arrêté, soit dans un délai maximum de « n » jours. [*préciser la réponse*]

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (*préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble*) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (*dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification*) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

ARTICLE 4 : (selon le cas)

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Elle doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, avant le *** (*date à préciser/ courte s'agissant d'une procédure d'urgence /parfois impossible si évacuation d'urgence*).

À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/l'EPCI, aux frais du propriétaire (*ou de l'exploitant*).

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 :

Si la personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, à son initiative, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à tout danger, elle est tenue d'en informer les services de la commune/EPCI qui fera procéder à un contrôle sur place.

La mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité pourra être prononcée après constatation des travaux effectués par les agents compétents de la commune/EPCI, si ces travaux ont mis fin durablement au danger.



Annexe 4 (suite)

La personne mentionnée à l'article 1 tient à disposition des services de la commune/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne et complété réalisation des travaux.

ARTICLE 7 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R511-8 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (*le cas échéant*), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire / le président d'EPCI dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à ***, le***

Le Maire/le Président de l'EPCI

➡ NB : Il ne peut y avoir de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité que dans l'hypothèse où les travaux réalisés ont mis fin durablement à tout danger.



Annexe 4 (suite) : modèle d'arrêtés d'urgence - Textes de références

Article L. 521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L. 521-2

- I. Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 123-3, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331 22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

- II. Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

- III. Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L. 521-3-1

- I. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

À défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.



Annexe 4 (suite)

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité.

À l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

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

- II. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Article L. 521-3-2

- I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

- II. (Abrogé)
- III. Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.
- IV. Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
- V. Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.
- VI. La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.
- VII. Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.



Annexe 4 (suite)

Article L. 521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'État dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I. Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

Annexe 4 (suite)

II. Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient 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 prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal 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 établissement recevant du public 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 mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. 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.

III. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient 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 prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également 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 établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. 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 poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



Annexe 5 : modèle de courrier pris dans la phase contradictoire

modèle à titre d'exemple, n'engage pas la responsabilité des rédacteurs de l'ANIL, PNLHI et AMF

Nom de la commune, de l'intercommunalité

Service

Affaire suivie par XXXX

Référence dossier :

PJ :

XXXXX, le XX XX XXXX

Lettre recommandée avec AR

Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité *[ordinaire]*
(adresse immeuble)

Madame, Monsieur,

Mes services ont réalisé une visite le *[date de la visite]* dans *[le type de local/installation/immeuble]* situé *[localisation précise du local/appartement/partie communes]* sis *[adresse complète du lieu concerné]*, dont vous êtes le *[propriétaire/titulaire de droits réels immobiliers/syndic/bailleur/exploitant/]*.

Il a été constaté un risque pour la sécurité publique et/ou des occupants et mentionné dans un rapport de visite les éléments suivants :

Citer les désordres

Cel(s) rapport(s)/constat(s) établis par mes services, *[sont joint(s) à la présente lettre /ou mis à disposition sur place à la mairie/EPCI, ou envoyé par mail, ou téléchargeable au lien suivant...]*.

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat, et conformément aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous informe que j'engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, aux fins de mettre durablement terme à tout risque lié à l'état de votre immeuble.

Aux fins de remédier aux désordres identifiés, il apparaît nécessaire, a minima, qu'il soit procédé, dans le respect des règles de l'Art et des réglementations de voirie et d'urbanisme, à la réalisation des mesures suivantes :

- *[Réparations*
- *Mesures d'hébergement/relogement définitif*
- *Empêcher l'accès à l'immeuble*
- *Démolition de l'immeuble...]*

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans un délai de **/1 mois minimum, 2 en copro/ à compter de la réception de la présente**, vos / les observations, intentions et délais d'interventions / du / des co/propriétaire(s) / concernant la mise en œuvre des travaux de réparation nécessaires.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à : XXXXX
ou par voie électronique à : XXXXXXX



66

Annexe 5 (suite)

[Dans le cas où les désordres ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété :

« Selon l'article L 511-10 du code de construction et de l'habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu de transmettre immédiatement cette mise en observation au syndicat des copropriétaires »].

Passé ce délai, sans garantie de / votre / la part du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires / quant à la réalisation des travaux nécessaires, et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverais dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité qui contiendra une injonction de réaliser lesdits travaux dans un délai contraint.

Si propriétaire bailleur : Cet arrêté aura également pour conséquence de suspendre les loyers dus par le locataire à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté et jusqu'au premier jour du mois suivant sa mainlevée.

Cet arrêté pourra, le cas échéant, être assorti d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser votre bien ; *si propriétaire bailleur : ce qui ouvrira l'application du régime de protection des occupants prévu aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.*

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation par le propriétaire des mesures prescrites par arrêté de mise en sécurité peut l'exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Un tel manquement constitue également une infraction qui pourra être portée à la connaissance de monsieur le Procureur général de la République par transmission d'un procès-verbal et pourrait faire l'objet d'une sanction pénale conformément à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, cet arrêté pourra faire l'objet d'une inscription au fichier immobilier, / à vos frais / aux frais du / des propriétaire(s) / indivis / du syndicat des copropriétaires /, d'une hypothèque légale spéciale destinée à garantir la créance de la *commune /ECPI* si, du fait de / son / leur / votre inaction, elle doit faire réaliser les travaux d'office.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre XXXX, aux coordonnées portées en en-tête de ce courrier.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, *Madame, Monsieur*, l'expression de mes sentiments distingués.



Annexe 6 : modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire

modèle à titre d'exemple, n'engage pas la responsabilité des rédacteurs de l'ANIL, PNLHI et AMF

MODÈLE ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ – PROCÉDURE ORDINAIRE

(risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers)

Le maire/président d'EPCI de ***

Vu le code civil, notamment ses articles 2402, 2404 et 2405 *[uniquement en cas d'inscription d'une hypothèque légale spéciale au stade de l'arrêté de mise en sécurité, pour les coûts d'hébergement /relogement et/ou de travaux, et/ou de démolition]* ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants, L. 521-1 et suivants, L.541-1 et suivants, et les articles R.511-1 et suivants ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2213-24 et L.2215-1 ;

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R. 531-1, R. 531-2 et R. 556-1 *[uniquement en cas de demande de nomination d'un expert par le tribunal administratif]* ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du *** *[uniquement si le bâtiment remplit l'un des critères de l'article R. 511-4 du code de la construction et de l'habitation]* ;

Vu les éléments techniques mentionnés dans le rapport *(de l'expert des services municipaux ou intercommunaux)* en date du *** constatant les désordres suivants dans l'immeuble *(bâtiment, édifice, partie précisée)* *** situé **** *(adresse précise, parcelle)* :

[bref descriptif des lieux et description des désordres apparaissant au rapport et justifiant l'arrêté] :

.....

Vu le courrier du *** lançant la procédure contradictoire adressé à *(M./Mme nom, prénom du propriétaire, de la SCI, société, exploitant, syndicat de copropriétaires lorsque les parties communes sont concernées,)* lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité et lui ayant demandé ses observations avant le *** *(dans un délai minimum d'un mois ou de deux mois pour le syndicat des copropriétaires)* ;

Vu l'absence de réponse ou la réponse en date du *** et vu la persistance de désordres mettant en cause la sécurité publique ou/et des occupants ;

CONSIDÉRANT qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de mise en sécurité afin que la sécurité des occupants et /ou des tiers soit sauvegardée ;

[en cas d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition complète :

CONSIDÉRANT qu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité ou que les travaux nécessaires à cette résorption sont plus coûteux que la reconstruction,]

CONSIDÉRANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

Annexe 6 (suite)

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. ***, (noms, prénoms), domicilié à *** ou résidant à *** (adresse), propriétaire de l'immeuble sis à *** (adresse complétée) - *** (références cadastrales) – situé à *** (bâtiment, étage), ou ses (leurs) ayants droit

Si personne morale

Propriété de *** forme de la personne morale (société, SCI, association ou autre), ayant son siège social à *** (adresse) immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° ***, représenté par M. ***, en qualité de *** (gérant en SCI), adresse,

En cas de copropriété (travaux portant sur parties communes)

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété, situé à *** (adresse complète), références cadastrales, et représenté par le syndic *** (nom et adresse)

État descriptif de division (EDD) publié le ***

Lot 1 : M.*** (noms, prénoms),

Lot 2 : N.*** (noms, prénoms),

En cas d'hôtel meublé

M. *** (personne physique ou morale) exploitant de l'hôtel meublé, dénommé *** situé à ***, siège social et/ou adresse de l'exploitant, immatriculé au registre du commerce et des sociétés, sous le N°***, propriété de ***, ou Mme *** (propriétaire des murs), demeurant à (adresse de domicile),

Est/sont mis en demeure d'effectuer :

- les travaux de réparation, de démolition et (le cas échéant) de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus du bâtiment susvisé, dans un délai de *** (ne peut être inférieur à un mois), à compter de la notification du présent arrêté ;
- (le cas échéant) de faire procéder à l'évacuation de l'immeuble.

ARTICLE 2 : Le cas échéant

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis *** (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à compter du *** (dès la notification de l'arrêté ou période à partir de la notification) *** et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité.

Ou, le cas échéant :

Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux (ou de la démolition ordonnée) les locaux sis *** (préciser bâtiment, étage, localisation ou tout l'immeuble) sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation immédiatement/ou à compter du ***.

La personne mentionnée à l'article 1 est tenue d'assurer [l'hébergement ou le relogement] des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services de la mairie/EPCI de l'offre d'hébergement (ou de relogement) qu'elle a faite aux occupants, avant le : *** (date à préciser)

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré l'hébergement temporaire (ou le relogement définitif) des occupants, celui-ci sera effectué par la commune/EPCI, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).



Annexe 6 (suite)

ARTICLE 3 :

Faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

La personne mentionnée à l'article 1 est tenu de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

ARTICLE 5 :

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L. 511-22 et à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 6 : *[en cas d'inscription d'une hypothèque légale spéciale au stade de l'arrêté]*

Le coût des mesures d'hébergement, ou de relogement définitif, des occupants et/ou de réparations, travaux, démolition du bâtiment, à exécuter en application du présent arrêté est évalué sommairement à *** euros.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire/président d'EPCI pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2402 et suivants du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2407 du code civil.

ARTICLE 7 :

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune/EPCI de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, à savoir à :

- M*** / Mme
-

Le cas échéant (en cas d'incertitude sur l'identité ou l'adresse de la personne visée à l'article 1 et dans tous les cas pour sécuriser la notification) :

Le présent arrêté sera affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (ou) pour Paris, Lyon, Marseille, en mairie d'arrondissement où est situé l'immeuble, ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3 du code de la construction et de l'habitation.



Annexe 6 (suite)

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté est transmis au préfet du département.

Le présent arrêté est transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation.

ARTICLE 10 :

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire / le président d'EPCI dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (*adresse*), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à ***, le***

Le maire/président EPCI



Annexe 6 (suite) : annexes du modèle d'arrêté de mise en sécurité ordinaire

Annexe 1 : Observations pour la publication

• si le propriétaire est une personne physique :

Monsieur ou Madame NOM (lettre majuscule), prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, nom du conjoint ou situation matrimoniale (célibataire, pacse, veuf ou divorce) ;

• si le propriétaire est une personne morale :

- la société DENOMINATION, forme juridique, siège social.
- N° SIREN complété, pour les personnes morales immatriculées au R.C.S., de la mention «R.C.S.» suivie du nom de la ville du greffe d'immatriculation.
- Date et lieu de déclaration à la Préfecture pour les associations.
- Date et lieu du dépôt des statuts pour les syndicats.
- Nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Annexe 2 : textes de références

Article L. 521-1

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L.184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Article L. 521-2

- I. Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L.184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, 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.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.



Annexe 6 (suite)

- II. Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

- III. Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Article L521-3-1

- I. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

À défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité.

À l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

- II. Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.



Annexe 6 (suite)

Article L. 521-3-2

- I. Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L.184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

- II. (Abrogé)

- III. Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

- IV. Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

- V. Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

- VI. La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

- VII. Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Article L. 521-3-3

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Annexe 6 (suite)

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Article L. 521-3-4

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

Article L. 521-4

I. Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II. Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient 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 prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;



Annexe 6 (suite)

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 établissement recevant du public 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 mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. 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.

- III. Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient 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 prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également 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 établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. 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 poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.



Annexe 7 : tableaux récapitulatifs des procédures ordinaire et d'urgence lorsque le maire ou le président d'intercommunalité est autorité compétente

En fonction de la situation (article L.511-2 du CCH), lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président d'intercommunalité (article L.511-4 du CCH), les étapes à suivre sont :

- Signalement à l'autorité compétente > article L.511-6 du CCH
- Visite possible de l'autorité compétente > article L.511.7 du CCH
- Rédaction d'un rapport par l'autorité compétente ou convocation possible d'un expert du tribunal administratif > articles L.511-8 et L.511-9 du CCH

À partir de la rédaction du rapport, deux procédures peut être engagées parallèlement.

Procédure ordinaire			
L'autorité compétente informe le propriétaire des mesures de police qu'elle compte prendre, et à défaut de pouvoir les contacter, fait un affichage en mairie : procédure contradictoire		Articles L.511-10 et R.511-3 du CCH	
Sollicitation de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon la situation, l'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans un délai de 15 jours		Article R.511-4 du CCH	
Le propriétaire informé est invité à présenter ses observations dans un délai ne pouvant être inférieur à un mois		Article R.511-3 du CCH	
<p>À l'issue de cette période est pris un arrêté de mise en sécurité, qui peut imposer, dans un délai qu'il fixe, les mesures suivantes :</p> <p>1° 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 ;</p> <p>2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;</p> <p>3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;</p> <p>4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.</p> <p>Dans le cas de cette dernière mesure, l'arrêté doit aussi imposer au propriétaire de trouver des options de relogement aux occupants.</p> <p>L'arrêté mentionne qu'à l'expiration du délai fixé pour réaliser les travaux, la personne tenue de les exécuter est redevable d'une astreinte.</p>		Articles L.511-11 et L.511-18 du CCH	
Au terme du délai (supérieur à un mois) fixé selon l'article R.511-6 du CCH, deux situations :			
Les mesures prises par le propriétaire ont mis fin durablement au danger		Le délai n'est pas respecté	
Prise d'un arrêté de mainlevée	Article L.511-14 du CCH	Astreinte fixée par l'autorité (maximum 1 000 euros par jour, dans la limite de 50 000 euros)	Article L.511-15 du CCH
		Travaux d'office	Article L.511-16 du CCH



Annexe 7 : tableaux récapitulatifs des procédures ordinaire et d'urgence lorsque le maire ou le président d'intercommunalité est autorité compétente (suite)

Procédure d'urgence			
Arrêté de cessation de danger		Article L.511-19 du CCH	
L'autorité compétente informe l'Architecte des Bâtiments de France selon la situation		Article R.511-4 du CCH	
Au terme du délai fixé librement, deux situations :			
Les mesures ont été prises par le propriétaire pour mettre fin au danger imminent dans le délai imparti		Le délai n'est pas respecté	
		Travaux d'office sans astreinte possible	Articles L.511-16 et L.511-20 du CCH
L'autorité compétente peut constater deux situations :			
Les mesures prises par le propriétaire ont mis fin durablement au danger		Les mesures prises par le propriétaire n'ont pas mis fin durablement au danger	
Prise d'un arrêté de mainlevée	Articles L.511-21 et L.511-14 du CCH	Passage à la procédure contradictoire	Articles L.511-21 du CCH



Les mesures d'exécution et la protection des occupants

Lorsque des mesures coercitives sont prises par l'autorité compétente, il s'agit de veiller à leur exécution. Lorsqu'elles ne sont pas exécutées de manière volontaire, le maire (ou le président d'intercommunalité) ou le préfet s'appuient sur les textes afin de les réaliser d'office. L'autorité veille également à la mise en œuvre des mesures de protection des occupants découlant de la procédure d'habitat indigne.

I. L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés

Avec la création d'une procédure unique de traitement des situations relevant de l'insalubrité et de la mise en sécurité, l'ordonnance du 16 septembre 2020 a instauré un régime unique (en procédure urgente et en procédure ordinaire) concernant l'exécution d'office des prescriptions de l'arrêté. En matière de protection des occupants, elle a étendu les dispositions protectrices à l'ensemble des faits générateurs de la police unique, dont les arrêtés relatifs au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, dont les procédures d'urgence.

A. L'autorité compétente

L'autorité compétente pour exécuter les travaux d'office est :

- le maire, ou le président d'intercommunalité s'il y a eu transfert du pouvoir de police, en cas d'arrêté de mise en sécurité, ou lorsqu'il agit au nom et pour le compte de l'État (*article L.301-5-1-2 du CCH*) sauf pour les travaux prescrits dans le cadre d'une

procédure d'urgence (*article L.511-16 dernier alinéa du CCH*) ;

- le préfet, ou le président d'intercommunalité en cas de délégation de pouvoirs, pour un arrêté de traitement de l'insalubrité ;

B. Les situations concernées

L'exécution d'office intervient lors de l'inexécution des prescriptions des arrêtés par les personnes visées, à savoir le propriétaire ou le logeur dans le cadre de :

- l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (*articles L.511-11 et L.511-19 du CCH*) ;
- l'arrêté adopté au titre de la police spéciale des établissements recevant du public (*articles L.184-1 et suivants du CCH, voir chapitre 2 - pages 25 et suivantes*) ;
- l'arrêté pour danger ponctuel imminent (*article 1311-4 du CSP, voir chapitre 2 - pages 25 et suivantes*) ;
- l'arrêté pris au titre de la police spéciale des déchets (*article L.543-1 du Code de l'environnement*).

Le recouvrement des frais avancés pour l'exécution d'office des arrêtés par l'autorité compétente pourra être effectué auprès du propriétaire ou du logeur.



C. La procédure

■ **En urgence** : dans le cas où les mesures prescrites dans l'arrêté d'urgence n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office, dans les mêmes conditions qu'un arrêté ordinaire (*art. L.511-16 du CCH*). L'astreinte n'est pas applicable.

■ **En ordinaire** : si les prescriptions d'un arrêté ordinaire n'ont pas été réalisées par le propriétaire, l'autorité compétente, peut, sur décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution. L'astreinte sera mise en œuvre.

➡ Voir chapitre 4, II - page 83.

Dans les deux situations, il est important que l'autorité compétente intervienne en travaux d'office s'il existe un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou les tiers, ou pour leur permettre de réintégrer le logement s'ils ont déjà été évacués ou hébergés.

1) Le fondement des travaux d'office

L'exécution d'office doit être fondée sur un arrêté pris dans le cadre de l'une des procédures exécutoires, c'est-à-dire d'un arrêté dûment notifié et, pour les arrêtés du maire ou du président d'intercommunalité, transmis en préfecture.

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, ces derniers pourront être exécutés d'office et à ses frais ;
- que la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 apporte une évolution importante. 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.

Désormais, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution.

2) Les autorisations préalables à l'exécution d'office

L'entrée dans les lieux est de droit pour exécuter un arrêté.

En tant que maître d'ouvrage de ces travaux, l'autorité compétente est tenue de veiller au respect de l'ensemble des contraintes ou servitudes s'appliquant à l'immeuble, notamment les règles d'urbanisme.

Les démolitions effectuées en application d'un arrêté de mise en sécurité ou du traitement d'insalubrité sont dispensées de permis de démolir sauf dans les espaces protégés (*article R*421-29 du Code de l'urbanisme*). L'autorité compétente peut procéder à la démolition complète sur autorisation du juge judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Toutefois, avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local soumis à une protection au titre du patrimoine ou des sites, l'autorité compétente doit solliciter l'avis des Architectes de Bâtiment de France (*voir chapitre 3 - pages 43 et suivantes*).

L'exécution des travaux d'office est soumise au régime des marchés publics mais il existe des dérogations en matière de publicité et de mise en concurrence en cas d'urgence. Il s'agit de situations qualifiées d'urgentes ou relevant du danger imminent.

3) Le déroulement des travaux d'office

Excepté ces quelques différences, en procédure ordinaire ou urgente, les conditions de réalisation des travaux d'office sont identiques (*art. L.511-16 du CCH*).

L'autorité compétente agit en lieu et place, pour le compte et aux frais des propriétaires défaillants. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à la réalisation des travaux d'office.

Hors procédure d'urgence, la commune peut bénéficier d'aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour financer les travaux d'office (*voir chapitre 5 - pages 92 et suivantes*).

4) Personnes entrées par voie de fait

Un cas particulier est prévu par les textes concernant le traitement de la dette d'un propriétaire ou exploitant dont le local est squatté.



Lorsque des personnes entrées par voie de fait, ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, occupent un local frappé d'un arrêté, 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, ce dernier 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 en cas de refus de l'État de prêter son concours à la force publique.

D. Le recouvrement des créances publiques

1) Les dépenses recouvrables liées aux mesures d'exécution d'office

La créance de l'autorité qui a exécuté d'office les mesures prescrites dans le cadre d'une procédure ordinaire et d'une procédure d'urgence, comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment (*art. R.511-7 du CCH*) :

- le coût des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens ;
- les frais exposés par la commune ou l'État agissant en qualité de maître d'ouvrage public (assurance, frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle ou autre) ;
- le cas échéant, les frais d'expertise ;
- le cas échéant, les frais d'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant ou l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.
- le cas échéant, les frais de la publicité foncière.

2) L'indemnité forfaitaire complémentaire

L'autorité compétente qui a engagé des frais liés aux travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions, en lieu et place du propriétaire ou de l'exploitant, applique, outre le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses (*art. L.543-2 du CCH*). Ce montant est dû afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supporté par les services.

3) L'astreinte

En cas d'inexécution des mesures dans le délai imparti, l'astreinte prévue par arrêté est recouvrée selon les mêmes principes que le recouvrement des créances nées pour l'exécution d'office des travaux et mesures.

➡ Voir chapitre 4, II - page 83.

4) Le recouvrement

Les créances publiques, avancées par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes défailtantes, sont recouvrées comme :

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

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre « de perception » par l'ordonnateur de la commune, qui le transmet au comptable public (trésorier municipal) lequel l'adresse au débiteur dans le département de résidence. Ce titre de perception est immédiatement exécutoire. Il ne sera pas suspendu en cas de contentieux introduit à son encontre.

Lorsque les travaux d'office concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, le titre de perception est adressé à chacun des copropriétaires au prorata des tantièmes de chacun.

Le recouvrement est effectué « comme en matière de contributions directes », c'est à dire que le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (telle l'opposition à tiers détenteur pour les communes) pour recouvrer la créance.

Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider seul de son abandon. Il doit être autorisé par le conseil municipal. En cas de débiteur impécunieux, la commune a deux solutions :

- l'« admission en non-valeur » qui consiste à suspendre le recouvrement jusqu'à ce que le débiteur « revienne à meilleure fortune ».
La créance n'est pas éteinte ;
- la remise de dette qui met définitivement fin à l'obligation de payer.

De telles mesures doivent être motivées par la situation de précarité avérée du débiteur, notamment en cas de propriétaires occupants.



Le recouvrement des frais en cas d'exécution de travaux d'office

Du fait d'un défaut d'entretien de la charpente et de sa couverture en voie de dégradation, une maison vacante voit l'une de ses façades poussée vers le vide par un élément de charpente intérieur – un arbalétrier – qui s'est brisé à force d'humidité. Il pourrait y avoir un effondrement partiel sur le terrain où cette maison ancienne est bâtie, effondrement qui pourrait entraîner de nouvelles dégradations.

Le maire décide de prendre un arrêté de mise en sécurité ordinaire pour mettre fin à ce désordre, après avoir établi des barrières de sécurité au préalable par sa police générale empêchant l'accès au terrain à toute personne. Le propriétaire n'habitant pas sur les lieux et tardant à réagir, le maire, sur décision motivée, passe en exécution d'office.

Après une rapide consultation, le maire choisit un maître d'œuvre pour conduire l'opération, c'est-à-dire définir les travaux nécessaires, aider à faire le choix de l'entreprise adjudicataire du marché, puis conduire le chantier jusqu'à son achèvement, et enfin proposer la réception des travaux à la fin du chantier pour que le maire puisse prononcer la mainlevée des travaux. Parallèlement, il fait publier son arrêté au Service de la publicité foncière et demande une subvention travaux d'office à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à hauteur de 50 % HT de l'opération (voir chapitre 5 – pages 92 et suivantes).

À la fin de l'opération, la commune, en tant qu'ordonnateur des dépenses, transmet l'ensemble des factures des travaux et de maîtrise d'œuvre ainsi que d'assurances diverses, augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % des dépenses pour couvrir les frais de maîtrise d'ouvrage. Comme le maire craint que le propriétaire ait organisé son insolvabilité, il inscrit l'ensemble des dépenses à recouvrer en hypothèque légale. De son côté, l'Anah verse sa subvention qui restera acquise même si le recouvrement couvre la totalité de la dépense.

E. Les garanties des créances publiques liées à l'exécution d'office des arrêtés

Les autorités publiques disposent de plusieurs moyens afin de garantir les créances qu'elles détiennent, lorsqu'elles sont intervenues pour exécuter d'office les prescriptions et mesures contenues dans l'arrêté de police spéciale. Les créances garanties sont celles liées aux coûts et frais entraînés par la réalisation des prescriptions et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés. Le produit de l'astreinte est également garanti.

Plusieurs dispositifs permettent de garantir ces créances, sous réserve de procéder aux formalités de publication requises auprès du fichier immobilier :

- une hypothèque légale spéciale ;
- une solidarité financière entre les propriétaires vendeurs et les acquéreurs successifs, dès lors que l'arrêté a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier (en Alsace-Moselle) ;
- une solidarité entre les exploitants successifs d'un fonds de commerce aux fins d'hébergement (hôtel meublé notamment) à compter de la publication de cet arrêté au registre public tenu par le greffe du tribunal de commerce ;

- une solidarité entre le propriétaire des murs et l'exploitant d'un fonds de commerce aux fins d'hébergement.

Ces mécanismes sont aussi applicables en cas de substitution financière à un copropriétaire défaillant.

Les travaux d'office sont à distinguer de la procédure de substitution financière dans les copropriétés (articles L.511-16 al 2 et 3, L.511-17 al 3 du CCH). Cette procédure permet d'éviter la substitution complète de la collectivité publique pour exécuter d'office l'intégralité des travaux prescrits, la commune n'intervenant que pour « préfinancer » la quote-part manquante au budget des travaux préalablement approuvé par l'assemblée des copropriétaires. L'inexécution des mesures prescrites et portant sur les parties communes d'un immeuble, ou d'un ensemble immobilier, en copropriété, résulte de la défaillance financière de certains copropriétaires qui ne répondent pas à l'appel de charges du syndic alors même que l'assemblée générale des copropriétaires a voté les conditions d'exécution des travaux prescrits. La procédure concerne, hors urgence, les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

FOCUS

L'hypothèque légale spéciale (ancien privilège spécial immobilier)

La réforme du droit des sûretés (*ordonnance du 15 septembre 2021*) a transformé les privilèges immobiliers spéciaux en hypothèques légales spéciales (*articles 2402 et 2404 du Code civil*).

Il s'agit d'une sûreté immobilière, qui permet de garantir les créances des autorités de police ayant engagé des travaux et mesures d'office. Elle participe ainsi à lutter plus efficacement contre les situations d'habitat indigne et propriétaires indécents.

La conservation de l'hypothèque peut concerner les créances nées de procédures ordinaires et urgentes, sauf pour l'astreinte qui ne peut être fixée qu'en cas de procédure ordinaire.

L'autorité titulaire de la créance à garantir procède à la conservation de l'hypothèque par la double inscription au fichier immobilier, par son auteur, de l'arrêté de police et du titre de recouvrement des créances. La sûreté prendra rang à la date de son inscription.

Par ailleurs, l'article 2405 du code civil ajoute : « Par dérogation à l'article 2404, l'hypothèque peut également être conservée par la seule inscription du titre de recouvrement, à concurrence de sa valeur. »

Les modalités d'inscription restent inchangées à compter du 1^{er} janvier 2022 mais c'est désormais une hypothèque légale spéciale qui sera inscrite, et non plus un privilège spécial immobilier.

Ainsi, soit l'ordonnateur (ici le maire) procède à la double inscription conformément à l'article 2404 du code civil, soit le comptable procède à une inscription unique sur le fondement de l'article 2405 du code civil. En cas d'inscription unique par le comptable, l'hypothèque légale spéciale prendra rang à la date de son inscription.

II. L'astreinte administrative

Une astreinte administrative à l'encontre de la personne tenue de réaliser les travaux (propriétaires, exploitants, titulaires de droits réels immobiliers, le cas échéant) est prononcée dès que le délai imparti pour réaliser les travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police est écoulé. Elle vise à exercer une pression financière pour l'inciter à réaliser dans le délai fixé, les mesures et les travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ainsi éviter le passage en travaux d'office.

FOCUS

Évolution de l'astreinte dans les textes

Créée par la loi ALUR du 24 mars 2014, l'astreinte est généralisée et systématisée par la loi ELAN du 23 novembre 2018 pour toutes les procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors procédure d'urgence) ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 formalise les différentes étapes de la procédure unique contradictoire, de la prise de l'arrêté à son exécution. Elle recodifie les dispositions relatives à l'astreinte administrative (*art. L.511-15 du CCH*).

A. L'autorité compétente

L'autorité publique compétente est le maire, le préfet ou le président d'intercommunalité auquel le maire a transféré ses prérogatives ou auquel le préfet a délégué les siennes.

B. Le champ d'application

L'astreinte s'applique pour l'ensemble des faits générateurs de la mise en œuvre de la police de la salubrité et de la sécurité (*art. L.511-2 du CCH*), dans le cadre de la procédure ordinaire. L'astreinte s'applique également pour les procédures visant les ERP à usage total ou partiel d'hébergement (*articles L.184-1 et suivants du CCH*).

➡ Voir chapitre 2 - pages 25 et suivantes.



Dans plusieurs cas l'astreinte ne pourra pas s'appliquer :

- lorsqu'il s'agit d'une procédure d'urgence. En effet, dans ces situations, les délais d'intervention sont courts et les arrêtés d'urgence ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial imparti. En présence d'une telle procédure, en raison de l'urgence, les travaux seront réalisés d'office par l'autorité compétente si le délai initial pour faire les travaux est atteint ;
- lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers. En effet, la personne tenue de réaliser les travaux ne sera plus contrainte de les réaliser dans le délai imparti, dès lors, l'astreinte n'aura plus de légitimité à s'appliquer. Si le logement devient inoccupé et libre de location après la prise d'un arrêté d'astreinte, celle-ci est liquidée à la date à laquelle la réunion des trois conditions est constatée (logement vacant, libre de location, ne constituant pas un danger).

C. La procédure

À l'issue du délai fixé par l'arrêté, si les mesures n'ont pas été réalisées, l'autorité compétente prend un arrêté d'astreinte afin d'inciter la personne tenue de les réaliser à exécuter les travaux. Si la collectivité fait procéder d'office à la réalisation des travaux, l'astreinte prendra fin à partir de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des prescriptions.

ATTENTION !

Un arrêté d'astreinte ne peut être pris que sur la base d'un arrêté de police l'ayant préalablement prévu.

Ainsi, l'autorité compétente doit informer dans l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrivant des travaux, que la personne tenue de les exécuter sera redevable d'une astreinte par jour de retard.

1) La détermination du montant et point de départ de l'astreinte

L'astreinte est prononcée par arrêté de l'autorité compétente. Il n'y a aucun autre formalisme que la prise d'un arrêté d'astreinte (pas de mise en demeure à adresser au préalable). Dès lors que l'échéance donnée pour réaliser les travaux est dépassée, l'arrêté peut être pris. Si les travaux sont soumis à différents délais, c'est la première échéance qui constituera le fait générateur de la prise d'arrêté d'astreinte.

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 global de l'astreinte 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 (*article L.511-22, I du CCH*)). Ce plafond s'applique à chaque arrêté d'astreinte.

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant jusqu'au constat de la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Elle peut également prendre fin dans d'autres situations (*voir page 86*).

2) Les conditions particulières en fonction du statut juridique de l'immeuble

Des règles particulières de notification de l'arrêté d'astreinte vont s'appliquer en fonction du statut juridique de l'immeuble.

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, qui sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

Si l'arrêté concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble en copropriété, le montant de l'astreinte est de 1000 euros par jour de retard et par lot. La notification dépendra des causes de l'inexécution des travaux. Si l'absence de réalisation des travaux est le résultat de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, l'arrêté fixant le montant dû par chacun des copropriétaires est notifié à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux. Si leur inexécution résulte de la défaillance de certains copropriétaires, attestée par le syndic, l'arrêté précisant le montant de l'astreinte dû par chacun est notifié à chacun des copropriétaires défaillants.

Par ailleurs, l'astreinte exigible sur les parties communes s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté. Si l'autorité compétente a notifié au syndic l'astreinte applicable sur chaque lot, ce dernier en informe immédiatement les copropriétaires.

Si l'arrêté concerne un immeuble en indivision, la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement de l'astreinte.

3) L'articulation de l'astreinte et des travaux d'office

L'application de l'astreinte et sa liquidation n'empêche pas l'exécution des travaux d'office par l'autorité compétente.

Ainsi, même si l'astreinte, formalisée par arrêté, a commencé à courir du fait du dépassement des délais de réalisation des travaux, l'autorité compétente peut, dans le même temps, décider de passer en travaux d'office. 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'ajoutera à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office en tant que créance recouvrable.

Cette articulation est valable pour les différents statuts de l'immeuble (copropriété, propriétaire unique, indivision).

4) Le recouvrement de l'astreinte

Le produit de l'astreinte est attribué :

- au maire ou au président d'intercommunalité en tant qu'autorité compétente ayant pris l'arrêté ;
- à l'Agence nationale de l'habitat (Anah), après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement, lorsque l'autorité compétente est le préfet ou lorsque le maire ou le président d'intercommunalité n'ont pas liquidé l'astreinte et dressé le titre exécutoire nécessaire au recouvrement.

Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu. L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle, 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.

Le recouvrement de l'astreinte se fait comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le préfet, ou comme en matière de contributions directes lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président d'intercommunalité.

ATTENTION !

Si l'immeuble est en copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la quote-part dont il est redevable. Si l'astreinte est due à l'encontre de quelques propriétaires défaillants, le titre de recouvrement sera émis à l'encontre de ces seuls copropriétaires défaillants. Dans ce dernier cas, le montant de la créance est majoré d'un montant comprenant les intérêts moratoires.

Afin de recouvrer l'astreinte, le maire, le préfet ou le président d'intercommunalité pourra inscrire sa créance au rang de l'hypothèque légale spéciale qu'il détient (*cf. focus sur l'hypothèque légale spéciale*). L'autorité compétente pourra également bénéficier des règles régissant la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux et entre indivisaires.

L'opposition introduite devant le juge administratif au titre exécutoire fondé sur l'astreinte n'est pas suspensive.



5) La fin de l'astreinte

L'astreinte prend fin dans ces situations :

- à la complète réalisation des mesures et prescriptions de l'arrêté de police. Dans ce cas un courrier est envoyé au destinataire de l'arrêté d'astreinte pour l'informer de la date à laquelle la liquidation de l'astreinte prend fin ;
- lorsque le plafond des 50 000 euros est atteint ;
- lorsque le logement est devenu vacant et libre de toute location, à condition que les mesures nécessaires pour en empêcher l'accès ou toute occupation aient été réalisées ;
- lors du passage en travaux d'office par l'autorité compétente. Dans ce cas, l'astreinte prend fin à la date de la notification de la décision motivée des travaux d'office.

➔ **Voir annexe 8** : modèle d'arrêté d'astreinte.

➔ **Textes de référence**

CCH :

- articles L.511-11; L.511-17; R.511-5 et R.511-6 : prescriptions et mentions de l'arrêté
- article L.511-15 : dispositif de l'astreinte
- article L.543-1 : application de l'astreinte pour les immeubles en copropriété
- article L.541-2-1 : application de l'astreinte pour les immeubles en indivision
- articles L. 541-1 à L. 541-6 : règles régissant la solidarité entre propriétaires et exploitants successifs de locaux insalubres ou dangereux et entre indivisaires.
- articles L.184-1 à L.184-3 : application de l'astreinte aux ERP à usage total ou partiel d'hébergement

Article 24-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Code civil : articles 2402 et 2404 : hypothèque légale spéciale.

➔ **Pour en savoir plus**

Instruction interministérielle du 26 octobre 2016 : BO MEEM-MLHD n° 2016/21 du 25 novembre 2016
Note DHUP du 23 juillet 2019.

III. La protection des occupants dans le cadre des mesures de police spéciale

Lorsqu'un immeuble ou un logement meublé ou non est frappé de certaines mesures de police spéciale, les occupants sont protégés par la loi à la condition que le logement constitue leur résidence principale.

A. Le champ d'application

1) Quels sont les occupants protégés ? *(article L.521-1 du CCH)*

- le locataire,
- le sous-locataire,
- l'hébergé,
- le titulaire d'un droit réel conférant l'usage,
- les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation ou de locaux d'hébergement.

Les personnes doivent :

- justifier d'un droit d'occupation,
- occuper le local à usage d'habitation ou d'hébergement à titre de résidence principale.

La protection des occupants est d'ordre public et ne peut donner lieu à renonciation (sauf renonciation expresse en toute connaissance de cause).

Les occupants sont protégés lorsque les mesures de police spéciale sont prises au titre de :

- la police de la sécurité et de la salubrité (article L.511-2 du CCH) ;
- la police de la sécurité des Établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'habitation (articles L.184-1 et suivants du CCH).



FOCUS

Le droit des occupants et l'ordonnance du 16 septembre 2020

En créant la police unique de la sécurité et de la salubrité, l'ordonnance a élargi à l'ensemble des faits générateurs le régime de protection des occupants, incluant les mesures prises pour fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs des immeubles collectifs à usage total ou partiel d'habitation.

Les dispositions protectrices s'appliquent en procédure ordinaire comme en procédure d'urgence. Elles débutent à compter de la notification de l'arrêté de police et cessent à compter de l'arrêté de mainlevée.

2) Quels occupants ne sont pas protégés ?

Les occupants sans droit ne peuvent bénéficier du régime de protection.

Les occupants concernés par les procédures suivantes ne bénéficient pas non plus du régime de protection :

- les arrêtés pris au titre du traitement d'urgence du danger ponctuel par le préfet (*art. L.1311-4 du CSP*)
- les arrêtés pris au titre des pouvoirs de police générale du maire (*art. 2211-1 et 2212-2 du CGCT*), notamment les arrêtés pris au titre du RSD.

B. La suspension des loyers

Le paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation des lieux (indemnité, redevance...) est suspendu, du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, au premier jour du mois qui suit l'envoi de l'arrêté de main levée aux occupants et au propriétaire, constituant le jour de reprise des loyers. En revanche, les charges restent exigibles pendant cette période.

Si malgré la notification de l'arrêté, le loyer a continué à être payé, le remboursement des sommes versées à tort peut être réclamé. Cette demande doit être formulée dans un délai de trois ans maximum.

Les loyers indus peuvent aussi être déduits des loyers qui seront payés à la suite de la levée de l'arrêté.

L'aide au logement est suspendue pendant le temps où le loyer n'est pas dû. Elle sera rétablie dès la levée de l'arrêté, c'est-à-dire une fois la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté constatée et le paiement des loyers repris.



ATTENTION !

La suspension de loyer ne s'applique pas dans les cas suivants :

- en matière de saturnisme (*art. L.1334-2 du CSP*)
- lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations.

C. Le sort des contrats en cours

1) Interdiction temporaire d'habiter

Lorsque l'arrêté de police a prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou lorsque les travaux rendent le logement temporairement inhabitable, le bail est suspendu jusqu'à la fin des travaux. Sa durée est prolongée de celle qui s'est écoulée entre le premier arrêté et l'arrêté qui en prononce la levée, suite à la réalisation des travaux ordonnés.

2) Interdiction définitive d'habiter et d'utiliser

Dans le cas où le local est frappé d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation et d'hébergement poursuivent leurs effets jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants (sauf pour le paiement du loyer ou de la redevance).

3) Droits du locataire

Le locataire a toujours la possibilité de demander la résiliation de son bail si les travaux sont tels qu'ils rendent inhabitable le logement (*art. 1724, dernier alinéa du Code civil*).

Un arrêté de police de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement.

D. L'obligation d'offrir un hébergement

Selon les prescriptions de l'arrêté (interdiction temporaire ou définitive d'habiter), le propriétaire a l'obligation de proposer un hébergement ou un relogement à l'occupant. À défaut, cette obligation incombe à la puissance publique qui se substitue, selon qu'il s'agisse d'un arrêté du maire, du préfet ou, en cas de transfert ou de délégation des polices spéciales, du président d'intercommunalité. La substitution s'effectue aux frais du propriétaire défaillant.

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou si les travaux nécessitent la libération temporaire des lieux, le propriétaire devra faire une offre gratuite d'hébergement au locataire ou à l'occupant.



1) L'hébergement gratuit, décent et correspondant aux besoins

Cet hébergement temporaire gratuit doit être décent et correspondre aux besoins et possibilités du locataire ou de l'occupant qui ne supporte que les charges relatives à la consommation des fluides (eau, gaz, électricité).

2) La perte du droit à l'hébergement

Le droit à un hébergement gratuit est perdu si le locataire ou l'occupant refuse formellement la proposition d'un hébergement adapté à ses besoins faite par le propriétaire dans le délai prévu par l'arrêté. Seul le juge a un pouvoir d'appréciation de la proposition, toutefois la puissance publique devra être à même de l'apprécier par rapport à la réponse de l'occupant. Il conviendra de vérifier que l'offre formellement présentée correspond effectivement aux besoins du ménage.

Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal judiciaire.

Le locataire ou l'occupant est tenu de laisser exécuter les travaux dans le logement ; il ne peut s'y opposer. Après la réalisation des travaux et la levée de l'arrêté, il réintègre le logement initial. Le maintien dans le logement temporaire n'est pas prévu. Le locataire reprend alors le paiement du loyer et des charges (le premier jour du mois suivant la mainlevée de l'arrêté).

Le bail du logement réintégré est prorogé de la période correspondant à l'exécution de la procédure jusqu'à la levée de l'arrêté.

E. L'obligation d'offrir un relogement

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration de traitement d'insalubrité ou l'arrêté de mise en sécurité.

En cas d'interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation définitive, le propriétaire fera une offre de relogement au locataire ou à l'occupant correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

1) L'indemnité de relogement

Le montant du loyer du nouveau logement est à la charge du locataire. Le propriétaire lui versera toutefois une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer. Elle est destinée à couvrir les frais d'emménagement. À défaut de versement de cette indemnité, le locataire fait une demande par lettre recommandée avec avis de réception, et, en cas de refus, engage une démarche simplifiée devant le tribunal judiciaire (injonction de payer).

2) La perte du droit au relogement

Le droit à un relogement est perdu en cas de refus de la proposition dès lors qu'elle correspond aux besoins et possibilités de l'occupant. Dans ce cas, le propriétaire peut engager une procédure d'expulsion devant le tribunal d'instance.

Lorsque le locataire ou l'occupant reste dans le logement frappé d'une mesure administrative au-delà de la date d'interdiction d'habiter faute de proposition ou de relogement, le propriétaire ne peut demander son expulsion.

3) L'absence d'offres de relogement faites aux occupants (correspondant à leurs besoins et possibilités)

Les occupants restés dans le logement sont de bonne foi et ne peuvent être expulsés de ce fait. Ni un arrêté d'insalubrité ni un arrêté de mise en sécurité ne peuvent entraîner la résiliation du bail.

4) Les meubles des occupants

Lorsque les locaux sont évacués en raison de l'interdiction définitive d'habiter ou en cas d'évacuation en cas d'urgence, l'autorité compétente mandate un commissaire de justice qui dresse un constat décrivant précisément les meubles se trouvant sur les lieux. Ce constat est fait aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.



Les meubles sont entreposés dans un lieu désigné par l'autorité compétente et l'occupant dispose d'un délai d'un an pour les récupérer, à compter de la signification de l'acte d'huissier pour retirer les meubles. Passé ce délai, les meubles non retirés sont vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés. Si le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas à ces obligations, l'autorité ayant décidé de l'évacuation le fait à ses frais.

F. L'obligation de la collectivité en matière d'hébergement et/ou de relogement

Si le propriétaire ou l'exploitant ne propose pas un hébergement temporaire ou un relogement, la collectivité qui a pris l'initiative de la procédure (commune, intercommunalité ou État) doit assurer cet hébergement ou ce relogement (*articles L.521-1 à L.521-4 du CCH*). Cette demande peut être formulée par le locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le propriétaire ou l'exploitant doit verser à la personne publique ou à l'organisme qui assure le relogement une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an de loyer prévisionnel.

Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique qui a eu l'initiative de l'opération (commune, intercommunalité, etc.).

Afin d'exécuter ces obligations en lieu et place du propriétaire ou de l'exploitant, la commune pourra bénéficier du Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU).

➔ *Voir chapitre 5 - pages 92 et suivantes.*

En cas de refus par l'occupant de trois propositions de relogement correspondant à ses besoins et ses possibilités, le juge peut être saisi d'une demande de résiliation du bail et d'expulsion de l'occupant.

➔ **Pour en savoir plus**

Voir les guides du PNLHI :

- « *Lutter contre l'habitat indigne : Guide de l'hébergement et du relogement* »
- « *Guide pratique de l'occupant* »

➔ **Textes de référence**

CCH :

- *article L.511-18 : obligations du propriétaire et sort des contrats*
- *articles L.521-1 à L.521-4 : protection des occupants*
- *articles L.542-1 à L.542-4 : meubles des occupants*



Annexe 8 : modèle d'arrêté d'astreinte

modèle à titre d'exemple, n'engage pas la responsabilité des rédacteurs de l'ANIL, PNLHI et AMF

ARRÊTÉ MUNICIPAL

rendant redevable [M. XX/Mme XX/la SCI XXX/etc.] d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne pour un immeuble situé [XXX]

Le maire,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.511-1 et suivants, L.541-1, L.541-2-1 (à ajouter en cas d'arrêté portant sur un immeuble en indivision) et L.543-1 (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété)

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 10-1 et 24-8 (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété)

VU l'arrêté de mise en sécurité n° [XX] en date du [XX/XX/XXX] portant sur [immeuble concerné], et notifié le [XX/XX/XXXX] à [nom du propriétaire personne physique ou morale et le cas échéant de l'exploitant et/ou du représentant du syndicat de copropriétaires] ;

VU le rapport / le procès-verbal établi par M. Mme [nom et qualité de l'agent ayant constaté la non réalisation des mesures prescrites] en date du [XX/XX/XXXX] dont il ressort que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé n'ont pas été réalisées / n'ont été que partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

VU l'attestation de défaillance du (ou des) copropriétaire(s) établie par le syndic de copropriété en date du [XX/XX/XXXX] (à ajouter en cas d'arrêté portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété avec défaillance de certains copropriétaires) ;

CONSIDÉRANT que l'absence d'exécution / l'exécution partielle des mesures prescrites met en cause la sécurité des occupants / des tiers ;

CONSIDÉRANT que [expliquer les raisons pour lesquelles il a été décidé de prononcer une astreinte à l'encontre de ce propriétaire/exploitant en particulier : il s'agit de reprendre l'ensemble des mesures prescrites et d'indiquer qu'elles n'ont pas été exécutées]

CONSIDÉRANT que les délais consentis permettaient la réalisation des mesures prescrites

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de rendre redevable(s) [nom, prénoms du ou des propriétaire(s)/exploitant(s)] d'une astreinte journalière en application des articles susvisés ;

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 :

M. (nom et prénom(s)), domicilié (adresse exacte de l'immeuble concerné), propriétaire/exploitant de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), ou ses ayants droit, est rendu redevable d'une astreinte d'un montant journalier de [XX] euros Jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité n°[XX] en date du [XX/XX/XXXX].

Ce montant est fixé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Annexe 8 (suite)

ARTICLE 2 :

Cette astreinte prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté.

ARTICLE 3 :

Le montant dû de l'astreinte sera calculé et mis en recouvrement par trimestre échu tant que les mesures prescrites n'auront pas été complètement réalisées.

Le montant total exigible est plafonné à 50 000 euros.

Un échéancier indicatif global est annexé au présent arrêté.

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré au bénéfice de la commune [nom de la commune] dans les conditions prévues par l'article L.511-17 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus [ajout en cas d'immeuble en copropriété : ainsi qu'à M / Mme [nom du syndic], en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires]. Il sera affiché en mairie de [nom de la commune où l'immeuble est situé] ainsi que sur la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de *** (adresse), dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Fait à, le

➡ NB : il est nécessaire de joindre à cet arrêté un échéancier indicatif global de l'astreinte administrative.



Les aides financières en matière d'habitat indigne

Différentes aides financières (subventions, prêts) sont prévues par la loi pour les opérations de résorption de l'habitat indigne. Tant en matière de relogement avec le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU) qu'en matière de travaux avec les interventions financières de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) pour le traitement de l'habitat indigne, des accompagnements financiers tant individuels que collectifs peuvent être envisagés.



I. Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Le FARU est destiné à faire face à des situations ponctuelles d'urgence nécessitant le relogement d'habitants après l'évacuation d'un immeuble qui présente un danger pour la sécurité ou la santé des occupants ou suite à un événement de catastrophe naturelle. Il contribue à la prise en charge des dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, dans la limite de six mois. Il finance également la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Régie par l'article L.2335-15 du code général des collectivités territoriales, le fonds a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2025. Le décret n° 2020-1099 du 29 août 2020 relatif à l'attribution des subventions relevant du fonds d'aide pour le relogement d'urgence, précise ses modalités de fonctionnement.

Les taux de subvention applicables restent ceux figurant dans la circulaire du 3 mai 2012 (75 % et 100 %), selon la nature des opérations.

Le guide relatif à la mise en œuvre des dispositions régissant le FARU du 3 novembre 2020 de la Direction générale des collectivités locales (DGCL) apporte les informations nécessaires à la mise en œuvre du fonds.

A. L'éligibilité aux aides

Ce financement est destiné aux communes, aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt public (GIP) compétents, aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux centres communaux d'action sociale (CCAS) afin de soutenir leurs actions dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne et les aider à répondre aux situations d'extrême urgence.

Elles concernent les dépenses engagées pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, dans la limite de six mois. Il finance également la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

Pour bénéficier des aides, les occupants des locaux doivent avoir fait l'objet d'un ordre d'évacuation. Sont éligibles les dépenses d'hébergement ou de relogement temporaire versées pour les occupants suivants : titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ainsi que l'occupant de bonne foi.

Les aides ne peuvent être accordées pour les dépenses d'hébergement des propriétaires-occupants, sauf lorsque la commune fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle ou les occupants sont sans droit ni titre, lorsque la mesure est prise sur le fondement de la police générale du maire.

Elles peuvent être demandées pour les dépenses engagées en application :

- d'une mesure de police spéciale mise en œuvre par l'autorité compétente dans le cadre de la sécurité des ERP ;
- d'une mesure de police prise en vertu d'une procédure ordinaire ou d'urgence de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité ;
- d'une mesure de police générale du maire ;
- du danger sanitaire ponctuel imminent ;
- de la procédure de traitement de l'insalubrité en cas de présence de plomb.

Le remboursement ne peut se faire que sur les dépenses réelles, avec factures (quittance de loyer, facture de chambre d'hôtel ou réalisation de travaux d'interdiction d'accès). Par exemple, la mise à disposition d'un logement propriété d'un CCAS n'est pas considérée comme une dépense pouvant donner lieu à remboursement. Le remboursement peut se faire par tranche de deux ou trois mois.

Même si la collectivité obtient une aide financière du FARU, les propriétaires des logements ou immeubles restent tenus au remboursement à la collectivité du coût des travaux et des frais de relogement réalisés en raison de leur défaillance.

B. Les taux de subvention selon la nature des opérations

Concernant le relogement temporaire ou hébergement d'urgence, deux situations sont à retenir :

- Dans le cadre de la police générale du maire, et suite à une catastrophe naturelle, un incendie, un squat, etc. (*art. L. 2212-2 du CGCT*), le taux de subvention est de 100 % du coût du relogement et la durée de prise en charge de six mois.
- Dans le cadre de la police spéciale du maire en matière d'habitat indigne, le taux de subvention est de 75 % du coût du relogement et la durée de prise en charge de six mois en cas :
 - d'arrêté de mise en sécurité (*art. L.511-2 du CCH*) ;
 - d'arrêté relatif à la sécurité des ERP à usage total ou partiel d'hébergement (*art. L. 184-1 du CCH*) ;
 - de procédure d'insalubrité (*art. L.511-2 du CCH / d'intervention du maire en soutien du préfet art. L. 521-3-1 du CCH*).

Dans le cas de travaux ayant pour conséquence l'interdiction d'accès à des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants (locaux ou immeubles frappés d'une interdiction définitive d'habiter (insalubrité et mise en sécurité), l'exécution d'office des mesures prescrites (murages des ouvertures, mise en place de dispositif de fermetures) est couverte par le fonds à hauteur de 75 % du coût des travaux.

C. La gestion et l'instruction du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

La loi de finances de l'année 2020 a opéré le transfert au préfet de département de la décision d'attribution des aides du fonds.

Les communes, les EPL et les GIP adressent leur demande de subvention au préfet de département, dans un délai de douze mois à compter de la mesure de police ordonnant l'expulsion ou l'évacuation des personnes occupant les locaux. Passé ce délai, la demande est irrecevable.



À la demande du ministre chargé des collectivités territoriales, le préfet évalue le montant total des subventions susceptibles d'être accordées, assorti de la liste des demandes retenues au titre de cette évaluation.

Le ministre chargé des collectivités territoriales fixe le montant total de subventions susceptibles d'être accordées aux communes, aux établissements publics locaux et aux groupements d'intérêt public, en fonction de l'évaluation faite par le préfet.

Les subventions sont octroyées aux bénéficiaires par arrêté du préfet du département, en fonction de l'enveloppe allouée.

➔ **Textes de référence**

- Art. L.2335-15 et D.2335-17 à D.2335-22 du CGCT
- Loi de finances pour 2021 du 29 décembre 2020
- Décret n° 2020-1099 du 29 août 2020
- Circulaire du 3 mai 2012.

II. Les aides financières de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé est l'une des priorités de l'Anah, établissement public placé sous la tutelle des ministères. Sa mission est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. Historiquement, l'Anah encourage les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières aux propriétaires occupants modestes et aux syndicats de copropriétés fragiles et en difficulté. Elle propose également des subventions à des propriétaires bailleurs privés qui s'engagent à respecter des conditions sociales dans le cadre de la mise en location du logement (respect de plafonds de loyer et de ressources pour l'occupant en particulier). Depuis 2020, l'Anah est en charge de l'aide 'Ma Prime Rénov' et depuis 2021 cette aide s'adresse à l'ensemble des propriétaires occupants et bailleurs.

L'Agence est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour accompagner leur projet en faveur de l'habitat privé, dans le cadre de leur politique locale

de l'habitat. Elle propose un appui méthodologique et concerté ainsi que des financements, notamment dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, de revitalisation des centres anciens et du traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'intervention publique permet de mener des actions incitatives et/ou coercitives pour réhabiliter le parc de logements. Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT-M) et multiplie les partenariats avec les collectivités territoriales.

L'Anah propose aux collectivités un accompagnement et des aides à l'ingénierie via les programmes (PIG, OPAH) qui permettent, au travers d'aides incitatives, de favoriser la réalisation de travaux par les propriétaires et ce notamment pour des logements dégradés.

L'Anah accompagne également les collectivités pour mettre en place des outils coercitifs (RHI, THIRORI) lorsque les propriétaires sont défaillants.

Enfin, dans le cadre d'un arrêté de police d'habitat indigne, lorsque les collectivités doivent recourir aux travaux d'office en raison de la défaillance des personnes tenues de les réaliser, elles peuvent demander une subvention qui sera versée par l'agence.

A. Mettre en place une stratégie d'intervention sur l'habitat indigne au travers des programmes opérationnels PIG et OPAH

Le traitement de l'habitat indigne nécessite la définition d'une stratégie d'intervention à l'échelle locale afin de cibler les secteurs concernés ainsi que la mise en place d'un programme opérationnel afin de mobiliser les propriétaires pour engager les travaux et faire aboutir les procédures en cas de propriétaires défaillants.

1) Préparer la stratégie d'intervention

L'habitat ancien sur votre territoire peut parfois s'avérer en très mauvais état et se traduire pour certains habitants par des conditions de vie indignes, qui peuvent générer des risques pour leur santé et leur sécurité. L'intervention publique permet de mener des actions incitatives et/ou coercitives pour réhabiliter le parc de logements.

Pour définir une stratégie d'intervention efficace, qui permet de rassembler les partenaires autour du projet, des études préparatoires sont indispensables.

L'Anah peut participer à leur financement, il faut pour cela vous adresser à votre Direction départementale des territoires (DDT-M). Celle-ci met à votre disposition les outils statistiques et méthodologiques nécessaires pour bien calibrer vos besoins.

Les études préparatoires ont pour objectif d'élaborer un diagnostic partagé entre l'ensemble des partenaires que vous souhaitez impliquer dans le projet.

Elles permettent de :

- réaliser un diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du territoire : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants... ;
- préciser le périmètre opérationnel souhaitable ;
- proposer une stratégie opérationnelle qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les modes d'action et les modalités de mise en œuvre du programme ;
- définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs réalistes de l'opération programmée ;
- évaluer les moyens humains et financiers à mettre en œuvre et les partenariats et acteurs à mobiliser ;
- proposer des indicateurs de suivi et d'évaluation.

Les conclusions de ces études définissent les objectifs du programme et les enjeux financiers pour l'Anah et l'ensemble des partenaires.

Elles sont généralement confiées à un cabinet d'étude spécialisé dans la définition des politiques publiques relatives au logement et à l'habitat.

L'Anah finance la réalisation de ces études à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude dans la limite de 100 000 euros d'aide de l'Anah.

2) Le Programme d'Intérêt Général (PIG)

Lorsqu'une collectivité (EPCI, conseil départemental) veut porter une politique ciblée sur la lutte contre l'habitat indigne en agissant sur l'ensemble de son territoire, elle peut mettre en œuvre un Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle de son territoire.

Il s'agit d'une opération pilotée par la collectivité, avec l'aide de l'Anah et d'autres partenaires de son choix, dans le but d'inciter les particuliers à réaliser des travaux. Le PIG se matérialise par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité partenaire dont la durée est d'un à cinq ans.

Un opérateur est en charge de l'animation et de l'accompagnement des ménages dans leur programme de travaux. Son rôle est d'informer et d'apporter une assistance technique, juridique et administrative aux propriétaires pour définir le projet de travaux et le montage du dossier de demande de subvention.

Les financements de l'Anah au titre du suivi animation sont à hauteur de 35 % hors taxe dans la limite annuelle de 87 500 euros d'aide de l'Anah.

3) Le volet habitat indigne des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Lorsqu'une collectivité (commune, EPCI) souhaite mettre en œuvre un projet de territoire, elle utilisera l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) comme outil de requalification de l'habitat privé ancien.

Ce programme mis en place à l'initiative d'une commune et d'une intercommunalité, permet de cibler une action à une échelle resserrée, un quartier par exemple, et intègre des actions d'accompagnement destinées à revaloriser ou requalifier l'habitat ainsi que des actions coercitives (travaux d'office, recyclage foncier, restauration immobilière).



Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'État, l'Anah et la collectivité partenaire dont la durée est de trois à cinq ans. La convention expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

Le suivi de l'OPAH repose sur un opérateur en charge de l'animation et de l'accompagnement des ménages dans leur programme de travaux. Ces prestations sont réalisées pour votre compte, en tant que collectivité maître d'ouvrage, et sont les suivantes :

- assistance administrative, financière et technique au maître d'ouvrage pour toute action que vous envisagez dans le cadre du programme ;
- sensibilisation, information du public, assistance pour le montage d'opérations complexes que vous souhaitez monter en tant que maître d'ouvrage ;
- accompagnement social, technique, financier des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux. Ainsi, les propriétaires bénéficient d'un accompagnement gratuit cofinancé par l'Anah et votre collectivité territoriale.

Ces missions sont financées par l'Anah à hauteur de 35 % hors taxe dans la limite annuelle de 87 500 euros d'aide de l'Anah.

En complément de l'OPAH dite « classique », il est également possible de mettre en place une OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui vise à intervenir sur des îlots d'habitat dégradé ou indigne qui nécessitent une intervention et des financements renforcés.

En complément du volet indigne, l'OPAH-RU intègre un volet foncier qui aura notamment pour objet le recyclage d'îlots dégradés.

La mise en place d'une OPAH-RU implique le recrutement d'un opérateur en capacité de prendre en charge des missions supplémentaires.

Le financement par l'Anah de ces missions est porté à hauteur de 50 % dans la limite annuelle de 125 000 euros d'aide de l'Anah.

Le cadre de l'OPAH-RU et de l'Opération revitalisation de territoire (ORT) permet également de mobiliser des dispositifs d'aides complémentaires comme la Vente d'immeuble à rénover (VIR) ou le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF).

Ces deux aides permettent de financer des porteurs de projet pour des travaux portants sur des immeubles dégradés à vocation d'habitation.

En complément des financements de l'ingénierie il est possible de mobiliser une prime dite « maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) » visant des missions d'accompagnement sanitaire et social renforcé.

Cette aide contribue au financement d'un accompagnement personnalisé sur plusieurs années de locataires en situation d'habitat indigne. Elle n'est pas liée à la réalisation de travaux. Son montant est de 1 436 euros par ménage.

B. Les aides de l'Anah pour le financement des travaux en matière de lutte contre l'habitat indigne

1) Les aides à destination des particuliers

L'Anah finance les travaux pour les propriétaires occupants ou bailleurs pour des logements dégradés ou concernés par des arrêtés :

- Pour les propriétaires occupants, cette aide est soumise à conditions de ressources disponibles sur le site de l'Anah (<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>).
- Pour les propriétaires bailleurs, elle est conditionnée à la signature d'une convention locative avec l'Anah (<https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/presentation-de-locavantages/>). Cette convention fixe le niveau de loyer du logement et le niveau de ressources des locataires.

Ces financements sont mobilisables en secteur « diffus » (sans opération programmée) et peuvent être complétés dans le cadre des opérations programmées (PIG, OPAH, OPAH-RU).

	Droit Commun		Territoires d'accélération (06, 13, 59, 91, 93, 94)		OPAH, OPAH RU	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Améliorer l'existant*						
1- Sécurité / péril <i>(article L.5111-2 du CCH)</i>	50 % plafonnés à 50 000€ HT	35 % plafonnés à 750€ HT/m ²	70 % plafonnés à 50 000€ HT	50 % plafonnés à 750€ HT/m ²	50 % plafonnés à 50 000€ HT	35 % plafonnés à 750€ HT/m ²
2- Sécurité et salubrité / insalubrité <i>(article L.511-2 du CCH)</i>						
3- Grille d'évaluation d'insalubrité > 0,4						
4- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat > 0,55						
5- Saturnisme <i>(article L.511-19 du CCH)</i>	50 % plafonnés à 20 000€ HT		70 % plafonnés à 20 000€ HT		50 % plafonnés à 20 000€ HT	
6- Sécurité / entretien des équipements communs <i>(article L.511-2 du CCH)</i>						
7- Grille d'évaluation de dégradation 0,35 < ID < 0,55		25 % plafonnés à 750€ HT/m ²		40 % plafonnés à 750€ HT/m ²		25 % plafonnés à 750€ HT/m ²
Travaux d'office pour les procédures 1, 2, 6 excepté : -l'insalubrité irremédiable -les procédures d'urgence	50 % des travaux HT		100 % des travaux HT		50 % des travaux HT	

	Droit Commun		Territoires d'accélération (06, 13, 59, 91, 93, 94)		PIC sous OPAH CD, Plan de sauvegarde, ORCOD, OPH RU volet copropriété	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Améliorer l'existant : volet redressement*						
1- Sécurité / péril (article L.5111-2 du CCH)	50 % des travaux HT		50 % des travaux HT		100 % des travaux HT	
2- Sécurité et salubrité / insalubrité <i>(article L.511-2 du CCH)</i>						
3- Saturnisme <i>(article L.511-19 du CCH)</i>						
4- Sécurité / entretien des équipements communs <i>(article L.511-2 du CCH)</i>						
Travaux d'office pour les procédures 1, 2, 4 : - quand la collectivité exécute les travaux en lieu et place de la copropriété - quand la collectivité se substitue aux seuls copropriétaires défaillants, la copropriété reste maître d'ouvrage des travaux - exceptés en insalubrité irremédiable et procédures d'urgence	50 % des travaux HT		100 % des travaux HT		100 % des travaux HT	

*non finançable si procédure d'urgence / *non finançable si travaux de démolition

**si l'ampleur et le coût des travaux sont limités (ne nécessitant pas de travaux lourds) financement Habiter Sain



5) Les aides à destination des copropriétaires en difficulté

L'Anah finance les travaux dans les parties communes pour les copropriétés en difficulté et comportant au moins 75 % de lot d'habitation (voir tableau page 97).

Ces financements sont mobilisables en secteur « diffus » (sans opération programmée) en présence d'arrêtés et sont complétés dans le cadre des opérations programmées spécifiques aux copropriétés en difficulté (OPAH-CD, Plan de sauvegarde (PDS), ORCOD).

C. Les aides mobilisables dans le cadre de la mise en œuvre d'outils coercitifs de résorption de l'habitat indigne

Lorsque la mise en œuvre d'outils incitatifs visant à améliorer l'habitat ne suffit pas et dans les cas les plus complexes d'habitat indigne, dans lesquels la défaillance des propriétaires est avérée, des financements spécifiques de l'Anah peuvent être mobilisés. Il s'agit des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI).

Ces opérations s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

1) Définition

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité lorsqu'il s'agit de prescriptions lourdes.

2) Les aides au financement de la RHI et THIRORI

- L'étude de faisabilité (financement Anah sur crédits locaux).

Elle permet de vérifier l'éligibilité de la phase opérationnelle et est nécessaire à la définition des conditions de mise en place d'une opération RHI ou THIRORI.

Elle peut être financée par une aide de l'Agence pour la réalisation, à hauteur de 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT.

- L'étude de calibrage (financement Anah sur crédits nationaux après accord de la CNLHI).

Cette étude financée à 70 % de 200 000 € HT, doit permettre de préparer la phase opérationnelle (diagnostic urbain, foncier, immobilier, enquête sociale, accompagnement juridique).

- La phase opérationnelle (financement Anah, sur crédits nationaux après accord de la CNLHI).
- L'accompagnement social et le relogement sont financés à hauteur de 70 % de 10 000 euros par ménage relogé maximum.
- Le déficit d'opération est financé à hauteur de 70 % maximum en RHI et de 40 % maximum en THIRORI, de la dépense TTC.

Le déficit pris en compte est le total des dépenses diminué des recettes, selon les dépenses et recettes éligibles.

Ces taux peuvent cependant être modulés en fonction des capacités de financement de la collectivité et de la vocation sociale de l'opération.

D. Le financement des travaux d'office

Les arrêtés de police imposent à un propriétaire de logements indigne ou dangereux de réaliser des travaux. Si le propriétaire ne les réalise pas, la collectivité compétente se substitue au propriétaire défaillant pour les exécuter d'office.

Dans ce cas, l'Anah peut aider à financer ces travaux à hauteur de 50 % sans plafond de montant.

La subvention concerne les travaux et mesures prescrits :

- Dans le cadre d'une procédure de sécurité des ERP (article L.184-1 du CCH) ;

- Dans le cadre des arrêtés de mise en sécurité pris pour les risques présentés par les immeubles en défaut de solidité, fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs (1° et 2° de l'article L.511-2 du CCH) ;

- Dans le cadre des arrêtés de traitement de l'insalubrité (4° de l'article L.511-2 du CCH) ;

Les mesures et travaux de l'arrêté en question ne doivent pas prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.

Les subventions pour travaux d'office excluent également les procédures d'urgence.

En cas d'accord, les subventions restent acquises à la commune y compris si la totalité des sommes engagées a été recouvrée auprès des personnes tenues de réaliser les travaux.

Les subventions ne seront accordées que pour les travaux débutés après le dépôt de la demande de subvention.

III. Les aides financières de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

L'ANRU soutient des projets de requalification des quartiers d'habitat privé inscrits en QPV concentrant des situations d'indignité et d'insalubrité à travers le Programme National de Requalification des Quartiers anciens dégradés (PNRQAD / 2009-2025) et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU/ 2014-2030).

Dans le cadre du NPNRU, 53 sites présentent une problématique de quartiers anciens dégradés et 150 des problématiques de copropriétés.

Dans le cadre du PNRQAD, 25 sites bénéficient d'un accompagnement de l'ANRU.

En finançant le recyclage de l'habitat dégradé (intervention globale à l'échelle des îlots), et des interventions sur les copropriétés dégradées (recyclage ou portage massif), l'ANRU contribue à la suppression du parc insalubre en cohérence et complémentarité avec les outils de lutte contre l'habitat indigne.

Les subventions de l'Agence accompagnent toutes les étapes et les dimensions d'un projet de requalification

urbaine d'un quartier présentant de l'habitat dégradé : ingénierie pré-opérationnelle, conduite de projet, recyclage foncier et immobilier du bâti dégradé, relogement, aménagement d'espaces publics, développement d'immobilier à vocation économique, création ou extension d'équipements publics ou collectifs de proximité, selon les modalités prévues par le Règlement général de l'Agence. À noter, les subventions de l'Agence accompagnent également la production de logements locatifs sociaux pour les projets bénéficiant du NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre supprimée. Pour le PNRQAD, les logements locatifs sociaux sont financés par les crédits de droit commun.

A. Recyclage de l'habitat ancien dégradé

1) Une aide ciblant l'habitat dégradé

- Nature de l'aide : subvention au déficit HT du bilan de l'opération
- Objet de l'aide : opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé ciblant les îlots concentrant les situations d'indignité et de dégradation du bâti les plus fortes : opérations de recyclage foncier (démolition totale ou partielle des immeubles) ou opérations de recyclage immobilier (travaux de démolition partielle et travaux rendant possible une opération de restructuration)
- Bénéficiaire : maître d'ouvrage de l'opération (collectivité, opérateur)

2) Assiette de la subvention : déficit hors taxes du bilan d'opération

- En dépenses : études, relevés analyses du site et prestations nécessaires à l'opération, acquisitions, forfait relogement, coûts des travaux (curetage, démolition totale ou partielle, restructuration, le cas échéant, préparation à la réhabilitation), forfaits de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération, frais de portage, éventuelles autres dépenses validées par la directrice générale.
- En recettes : valorisation foncière des terrains ou immeubles devenus cessibles en fonction de leur destination, le cas échéant, produits de la location des logements et des locaux, éventuelles indemnités perçues.



3) Taux de la subvention

50%, pouvant atteindre 70% si :

- l'opération procède au traitement d'immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux (avec ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter) ;
- le bénéficiaire de la subvention agit pour le compte d'un EPCI ou d'une commune relevant de la catégorie 6 (scoring).

B. Recyclage de copropriétés dégradées

1) Typologie de l'aide

- Nature de l'aide : Subvention au déficit HT du bilan de l'opération
- Objet de l'aide :
 - Dans le cadre du recyclage : transformation de la copropriété en monopropriété destinée à un autre usage ou démolition de la copropriété.
 - Dans le cadre du portage massif : acquisition massive de logements et locaux afin d'améliorer le fonctionnement de la copropriété et réguler le marché immobilier le temps du projet de renouvellement urbain.
- Public bénéficiaire : maître d'ouvrage de l'opération (collectivité, opérateur)

2) Assiette de la subvention : déficit hors taxes du bilan d'opération

- En dépenses :
 - Dans le cadre du recyclage : études, relevés et analyses du site et prestations nécessaires à l'opération, acquisition des terrains et immeubles, forfait relogement, coûts des travaux et de démolition des logements et locaux, coûts de remise en état des terrains libérés, coûts de portage, frais générés par la possession, forfait de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération.
 - Dans le cadre du portage massif : coûts des études nécessaires à l'opération, acquisitions des lots de copropriétés, forfaits relogement, coûts des travaux sur parties communes nécessaires au redressement, frais de portage, forfaits de maîtrise d'œuvre et de conduite d'opération, éventuelles autres dépenses validées par la directrice générale.
- En recettes : valorisation foncière, produits de la location des logements et des locaux, et éventuelles indemnités perçues.

3) Taux de la subvention

Le taux maximum applicable à l'assiette de subvention est de 80%.

► Pour en savoir plus

- Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU (arrêté du 24 août 2021 - JO du 29 août 2021)
- Règlement général de l'ANRU relatif au PNRQAD (arrêté du 22 décembre 2020 - JO du 1^{er} janvier 2021)

IV. Les aides financières complémentaires de l'État et des collectivités

L'État peut également financer des actions d'hébergement, ou de relogement, des diagnostics ou des travaux d'office lorsque le préfet se substitue aux propriétaires défaillants dans le cadre de ses prérogatives de polices spéciales relatives à l'insalubrité. Le recouvrement des créances auprès du propriétaire défaillant est dans ce cas une obligation, la substitution se réalisant à ses frais.

Les communes et les intercommunalités, les conseils départementaux viennent abonder les subventions de l'État de l'Anah, de l'ANRU pour créer un véritable effet levier sur la réhabilitation du bâti ancien dégradé et indigne, ou diminuer le reste à charge des propriétaires occupants ou bailleurs, engagés dans un processus vertueux de travaux. Les conseils départementaux et régionaux peuvent également abonder ces subventions.

L'action combinée des acteurs au service du projet permet d'appréhender la lutte contre le mal-logement dans sa globalité et d'apporter un ensemble de réponses sur mesure, mobilisables par les territoires en fonction des besoins : résorption de l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, adaptation des logements à la perte d'autonomie. Lorsque l'action publique s'inscrit dans le cadre des dispositifs Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain portés par l'ANCT, la revitalisation des territoires permet une démarche intégrée dont la lutte contre l'habitat indigne est partie prenante.



Les procédures d'acquisition des biens

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés que le maire (ou le président d'intercommunalité) doit traiter.

Outre les nuisances éventuelles pour le voisinage, l'immeuble peut menacer de tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants.

Dans ces cas, l'intervention du maire ou du président d'intercommunalité est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin à la situation de danger et se substituer au propriétaire défaillant.

Le maire ou le président d'intercommunalité dispose également d'autres procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine (*voir la procédure relative aux biens sans maître*), soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique (*voir la procédure relative aux biens en l'état d'abandon*).

Ces dernières, qui visent à acquérir les biens par les communes ou les intercommunalités, n'ont aucune incidence directe sur le déroulement des procédures de lutte contre l'habitat indigne. Les procédures d'acquisition et de police se déroulent donc en parallèle sur le même bien.

Par exemple, lorsque le bien est complètement abandonné, l'arrêté de police qui vise à la coercition du propriétaire ou à la sécurisation de l'immeuble n'a aucun effet sur une procédure de bien sans maître ou de bien en état d'abandon manifeste car les objectifs des procédures ne sont pas les mêmes.

De plus, même si la commune envisage d'acquérir un bien dans une situation d'habitat indigne, elle doit mettre en place parallèlement les procédures de lutte contre l'habitat indigne tant que la situation l'exige (*voir chapitre 3 - pages 43 et suivantes*).

Enfin, l'autorité compétente n'a pas besoin de devenir propriétaire d'un bien pour mener une procédure de mise en sécurité sur ce bien jusqu'à son terme. Par ailleurs, lorsque la commune devient propriétaire du bien, elle a les mêmes obligations qu'un propriétaire privé et se doit d'entretenir son bien. En tant qu'autorité titulaire des pouvoirs de police, elle ne pourra cependant pas s'adresser à elle-même les mises en demeure prévues dans le cadre des procédures de lutte contre l'habitat indigne (*voir chapitre 3*).

La collectivité qui ne souhaite pas devenir propriétaire du bien a intérêt à ce qu'il soit géré. Pour cela, elle peut demander la désignation d'un curateur de succession vacante devant le tribunal judiciaire dans l'une des situations suivantes :

- personne ne réclame la succession et il n'y a pas d'héritier connu,
- tous les héritiers connus ont renoncé à la succession,
- après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas accepté ou renoncé à la succession, de manière tacite ou expresse.



Dans cette hypothèse, c'est l'État, représenté par la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID), qui est chargé de gérer la succession jusqu'à sa liquidation. L'article 539 du Code civil indique que « les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État. »

Cependant, si le propriétaire apparent est décédé depuis plus de trente ans, la DNID refusera la mission et demandera à la commune d'engager une procédure de bien sans maître, éventuellement au profit de l'État.

I. Les biens sans maître

La collectivité peut envisager une procédure d'incorporation dans son patrimoine d'un bien sans maître si le bien fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ou dix ans ou si le bien n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers.

A. Le champ d'application

Sont concernés les biens qui :

- soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ; ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU), d'une opération de revitalisation des territoires (ORT), d'une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ;
- soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou l'ont été par un tiers.

Sont exclus de ce champ d'application les biens acquis par l'État lorsque les personnes décèdent sans héritiers ou que les successions sont abandonnées.

Les règles de droit civil relatives à la prescription restent applicables lorsque la procédure est mise en œuvre.

Pour prouver que le propriétaire n'est pas connu, le maire doit prouver qu'il a fait des recherches sans succès. Il peut par exemple demander des informations à la chambre des notaires de son département ou au voisinage ou demander les fichiers au service des hypothèques.

B. Les modalités d'acquisition

1) Concernant les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ou dix ans

Dans cette situation, les biens qui n'ont pas de maître appartiennent par principe à la commune sur le territoire duquel ils sont situés.

Cependant, par délibération de son conseil municipal, elle peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) dont elle est membre. Dans ce cas, la propriété des biens est réputée appartenir à l'EPCI.

Si la commune ou l'intercommunalité renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

- pour les biens situés dans les zones soumises à sa compétence, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (*article L.322-1 du Code de l'environnement*) ou à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé (*article L.414-11 du Code de l'environnement*), lorsqu'ils en font la demande ou à défaut, à l'État ;
- pour les autres biens, après accord du préfet de région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé ou à défaut à l'État.

Les services de la commune (ou de l'intercommunalité) doivent s'assurer préalablement que le bien peut effectivement être qualifié de bien sans maître.

Une enquête est diligentée pour qualifier le bien sans maître auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière (SPF), recouvrement des taxes foncières (DDFIP)), des notaires, des registres d'état civil, des services d'enregistrement (déclarations de successions, services des impôts). La commune ou l'intercommunalité peut se faire aider par la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) dans cette enquête.

Après constat de la succession vacante, la prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou par le président de l'EPCI. Le procès-verbal fait l'objet d'un affichage en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège).

Le conseil municipal prend alors une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune.

▲ ATTENTION !

La publicité au fichier immobilier du procès-verbal de la prise de possession du bien sans maître n'est pas prévue par les textes. Elle est cependant vivement conseillée (car tant qu'aucun acte n'est publié, le propriétaire apparent dans la documentation cadastrale demeure le défunt).

vacance présumée du bien, par délibération, décider d'incorporer le bien dans son domaine (public ou privé selon l'affectation et l'utilisation du bien).

Cette incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire ou du président d'intercommunalité ;

- Il est conseillé de publier l'arrêté d'incorporation du bien présumé sans maître au fichier immobilier du service de la publicité foncière.

▲ ATTENTION !

Si la commune ou l'intercommunalité n'adopte pas de délibération dans ce délai de six mois, la propriété du bien est attribuée à l'État. Dans ce cas, le transfert de ce bien dans le domaine de l'État est constaté par arrêté préfectoral.

2) Concernant les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées

L'acquisition s'opère selon les modalités suivantes :

- consultation par le maire de la commission communale des impôts directs pour avis ;
- prise d'un arrêté par le maire ou le président d'intercommunalité constatant que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou l'ont été par un tiers ;
- l'arrêté doit ensuite :
 - faire l'objet d'une publication sous forme électronique (sauf pour les communes de moins de 3 500 habitants pouvant publier l'acte sous une autre forme) et d'un affichage ;
 - s'il y a lieu, il est notifié, ainsi qu'à l'habitant ou à l'exploitant si l'immeuble est habité ou exploité et au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières ;
 - dans tous les cas, il est notifié au préfet de département.
- un délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, est accordé au propriétaire pour se faire connaître : à défaut le bien est présumé sans maître ;
- la commune ou l'intercommunalité peut alors, dans un délai de six mois à compter de cette

L'administration fiscale transmet au maire ou au président d'intercommunalité, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition.

Il s'agit d'une dérogation au secret fiscal, qui permet ainsi aux services de la Direction générale des Finances publiques (DGFIP) de délivrer les informations relatives à la situation du bien au regard des taxes foncières bâties ou non bâties sur les quatre dernières années. L'administration fiscale peut désormais préciser si, au cours de ces années, la taxe foncière a été ou non acquittée et, dans l'affirmative, si elle a été acquittée par un tiers (*Réponse ministérielle n° 01648 du 6 octobre 2022*).



CAS PRATIQUE N°10

Que faire en cas d'habitat indigne sur une propriété vacante ?

Exemple n°1 : un arrêté de mise en sécurité doit être pris sur un immeuble dont le propriétaire est décédé. Le notaire indique à la collectivité que les héritiers sont connus mais qu'ils ont tous renoncé à la succession.

La collectivité, qui ne souhaite pas devenir propriétaire du bien, demande par courrier à la DIE (Direction de l'immobilier de l'État) si elle accepte la mission de curatelle. La commune dépose ainsi une requête demandant la désignation de la DIE en tant que curateur de la succession (*article 809 du Code Civil*). La requête doit être déposée devant le tribunal judiciaire du ressort de l'immeuble. Après inventaire et à l'issue d'un délai de 6 mois après sa désignation, le curateur peut procéder à la vente des biens.

Exemple n°2 : le propriétaire d'un bien est décédé, la succession est ouverte depuis plus de trente ans et la commune souhaite en devenir propriétaire. La DIE confirme que l'immeuble ne fait pas partie d'une succession déjà gérée par l'État et la commune, après enquête, obtient la confirmation que le bien peut être qualifié de bien sans maître. Après avoir délibéré sur le principe de l'incorporation du bien dans le patrimoine communal, le maire établit un procès-verbal constatant l'incorporation du bien qui est ensuite enregistré au service des hypothèques.

II. La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste

Le bien en l'état d'abandon manifeste est un bien manifestement non entretenu dont le propriétaire est connu ou inconnu. La procédure vise en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon. En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire d'acquérir le bien par une procédure d'expropriation simplifiée, sans enquête publique, tout en garantissant les droits du propriétaire, en vue de restaurer le bien, construire des logements sociaux ou mener un projet d'aménagement.

A. Le champ d'application

Cette procédure concerne les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage, les installations et terrains sans occupant à titre habituel, qui ne sont manifestement plus entretenus.

L'opération est engagée sur le périmètre de la commune. Si le bien est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT), l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie et la procédure d'abandon manifeste peut alors être engagée.

B. Les autorités compétentes

Le maire est seul compétent pour engager la procédure. C'est lui qui engage la procédure, sans passer, à ce stade, par le conseil municipal. Le recours à cette procédure n'est possible que pour des parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la commune. Elle est appelée « Déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste ».

Si la procédure d'abandon manifeste est à la seule initiative de la commune, l'expropriation qui est ensuite décidée pourra être poursuivie au profit d'un EPCI, de tout organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'aménagement, en vue d'opérations précises.

C. La procédure

1) Le constat d'abandon

Le maire doit tout d'abord vérifier la réalité de l'abandon. Il détermine la parcelle visée par la procédure et procède à la recherche, dans le fichier immobilier ou au livre foncier, des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

Au regard des informations obtenues, le maire constate par procès-verbal provisoire l'abandon manifeste de la parcelle. Ce procès-verbal provisoire indique la nature des désordres auxquels il convient de remédier afin de faire cesser l'état d'abandon.

Il fait l'objet d'une publicité et de notifications (affichage en mairie pendant trois mois et sur les lieux concernés et publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département). Il est notifié au(x) propriétaire(s), aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés. Cette notification doit intégralement reproduire les articles relatifs à la procédure sous peine de nullité (articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT).

À défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie.

2) Le procès-verbal définitif

À l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire (le délai court à partir de la dernière des deux dates), le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.

Le conseil municipal, saisi par le maire, décide s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation au profit de :

- la commune ou de l'intercommunalité ;
- ou de tout autre organisme y ayant vocation ;
- ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement (art. L.300-4 du Code de l'urbanisme).

La procédure engagée par la commune doit avoir pour finalités, soit :

- la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitat ;
- un objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement ;
- la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Durant ce délai de trois mois, les propriétaires peuvent se manifester. La procédure ne peut être poursuivie si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou s'ils s'engagent, par convention avec le maire, à réaliser des travaux permettant d'y remédier dans un délai déterminé fixé dans la convention.

La procédure peut être reprise si les propriétaires n'ont pas mis fin à l'état d'abandon manifeste pendant les trois mois ou si les travaux n'ont pas été réalisés

dans le délai prévu par la convention. Dans ces cas, le procès-verbal définitif intervient :

- soit à l'expiration du délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications du procès-verbal provisoire ;
- soit à l'expiration du délai fixé dans la convention.

ATTENTION !

Pour les constructions ou installations implantées sans droit ni titre (art. L.2243-3 du CGCT), le propriétaire de la parcelle visée par la procédure ne peut être libéré de l'obligation d'effectuer les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon, en invoquant le fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers. Cette disposition, qui intéresse spécifiquement les DOM, doit permettre d'accélérer la résorption des constructions informelles et abandonnées.

3) L'expropriation

Si le conseil municipal, saisi par le maire, décide de poursuivre la phase d'expropriation, elle est engagée soit au profit de la commune, de l'intercommunalité, d'un organisme ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis, pendant une durée minimale d'un mois, à la disposition du public, appelé à formuler ses observations.

Si le maire n'engage pas la procédure d'expropriation dans le délai de six mois à compter de la déclaration d'abandon manifeste ou sur sa demande, le président d'intercommunalité compétent en matière d'habitat ou le président du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer le dossier et produire l'évaluation sommaire des coûts.

Le préfet de département prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public.



Son arrêté :

- déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier, ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- déclare cessibles les immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- indique le bénéficiaire au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers (au regard de l'indemnité fixée par le service chargé des domaines) ;
- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou après consignation de l'indemnité. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif de l'utilité publique au recueil des actes administratifs du département. Il est affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable intervenant après l'arrêté vont éteindre tous les droits réels ou personnels existant sur les parcelles ou immeubles expropriés.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont également régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

III. La mise en œuvre de la loi Vivien

Une procédure spécifique d'expropriation peut être mise en œuvre pour les immeubles frappés d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité.

A. Les autorités compétentes

C'est l'autorité compétente de l'État qui déclare d'utilité publique l'expropriation, selon une procédure

dérogatoire aux règles générales du code de l'expropriation.

L'expropriation peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement (*art. L.300-4 du Code de l'urbanisme*).

B. Le champ d'application

Les immeubles visés par la procédure sont ceux ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris dans le cadre de la procédure ordinaire (*art. L. 511-11 du CCH*). En sont ainsi exclus les immeubles frappés d'un arrêté d'urgence.

L'arrêté doit également avoir prescrit la démolition de l'immeuble ou une interdiction définitive d'habiter.

À titre exceptionnel, peuvent également être expropriés :

- des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre (même si y sont implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine). Les terrains expropriés peuvent être affectés, à titre précaire, à la construction de logements provisoires et de leurs annexes, sans que leur durée d'utilisation n'excède huit ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

C. La procédure

1) Le déroulement

- L'autorité compétente constate que les immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains ont fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (non urgents), puis décide de déclarer d'utilité publique leur expropriation.
- Elle désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui l'expropriation est poursuivie.
- L'expropriant désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires.

- Dans sa décision de déclaration d'utilité publique, l'autorité de l'État déclare cessibles les immeubles bâtis, partie d'immeubles bâtis, installations et terrains concernés par l'expropriation. Elle fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires, qui ne peut être inférieure à l'évaluation fixée par l'autorité compétente (le commissaire du gouvernement).
- Elle détermine également la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, installations et terrains expropriés, après paiement de l'indemnité ou après sa consignation en cas de difficulté de paiement. La date est fixée à un mois minimum après la publication de l'acte déclarant l'utilité publique et à deux mois en cas d'expropriation des immeubles indispensables à la démolition des immeubles insalubres ou menaçant ruine (*art. L.511-1, 2° du CCH*).
- Elle fixe enfin le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement, si ce dernier n'est pas effectué par l'administration et le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance.

Dans le mois qui suit la prise de possession (dont la date a été fixée dans la décision de déclaration d'utilité publique), l'autorité compétente de l'État doit poursuivre la procédure d'expropriation selon les règles fixées par le code de l'expropriation.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable intervenant après la décision de déclaration d'utilité publique vont éteindre tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles ou terrains expropriés.

2) La fixation de l'indemnité d'expropriation

Pour les immeubles expropriés, l'indemnité d'expropriation est fixée et calculée selon les règles générales du code de l'expropriation.

Une règle spécifique doit en outre être prise en compte pour calculer l'indemnité due aux propriétaires expropriés. Compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, voués à être démolis, la valeur des biens est appréciée à la valeur du terrain nu (déduction faite des de démolition). Cette règle ne s'applique pas :

- lorsque les propriétaires sont eux-mêmes occupants des immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de mise en sécurité au moins deux ans avant

la notification de la décision de déclaration d'utilité publique ;

- lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de mise en sécurité.

Lorsque le propriétaire n'a pas procédé au relogement dont bénéficie les occupants d'un immeuble frappé d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, l'indemnité est réduite du montant des frais liés au relogement.

3) La protection des occupants

Le relogement des occupants des locaux ou installations expropriés doit intervenir dans les conditions suivantes :

- chaque occupant doit recevoir au moins deux propositions de logement répondant aux caractéristiques de décence, correspondant à leurs besoins personnels ou familiaux et le cas échéant professionnels, ainsi qu'à leurs possibilités. Il doit également respecter des critères de localisation (*art. 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948*) ;
- les occupants bénéficient en outre des droits de priorité dans le relogement et d'un droit de préférence pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires des biens expropriés.

Le refus, par les occupants des locaux ou installations expropriés, du relogement proposé par l'expropriant, dans ces conditions, autorise leur expulsion sans indemnité.

➡ Textes de référence

Sur les biens sans maître :

art.713 du Code civil / CGPPP : L.1123-1 et suivants ; R.1123-1 et R.1123-2 ; L.2222-20 du CGPPP

Sur les biens en état d'abandon manifeste :

- *art. L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT*

- *art. L.222-2 ; Livre II du Code de l'expropriation*

Sur la loi Vivien :

- *art. L.511-1 à L.511-9 et R.511-1 du Code de l'expropriation (procédure spéciale)*

- *art. L.222-2 (effets de l'expropriation)*

- *art. L. 242-1 à L.242-7 ; Livre III ; L.314-2 ; L.511-6 (fixation de l'indemnité d'expropriation)*

- *art.L.314-2 du Code de l'urbanisme*



Index des sigles utilisés

ACV

Action Cœur de Ville

ADIL

Agence départementale d'information sur le logement

AL

Aides au logement

AMF

Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité

Anah

Agence nationale de l'habitat

ANIL

Agence nationale d'information pour le logement

ANRU

Agence nationale pour la rénovation urbaine

APL

Aides personnelles au logement

APML

Autorisation préalable à la mise en location

ARS

Agence régionale de santé

Caf

Caisses d'allocations familiales

CDC

Commission départementale de conciliation

CCAS

Centre communal d'action sociale

CCDSA

Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité

CCH

Code de la construction et de l'habitation

CGCT

Code général des collectivités territoriales

CIAS

Centre intercommunal d'action sociale

CNLHI

Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne

CSP

Code de la santé publique

DDT

Direction départementale des territoires

DDTM

Direction départementale des territoires et de la mer

DGALN

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

DGFIP

Direction générale des finances publiques

DHUP

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DPE

Diagnostic de performance énergétique

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

EPT

Établissement public territorial

ERP

Établissement recevant du public

FARU

Fonds d'aide au relogement d'urgence

LHI

Lutte contre l'habitat indigne

MSA

Mutualité sociale agricole

NPNRU

Nouveau programme national de rénovation urbaine



OPAH

Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPAH-RU

Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

ORHL

Observatoire régional de l'habitat et du logement

ORT

Opération de revitalisation du territoire

ORTHI

Outil de repérage et de traitement de l'Habitat Indigne

PDALHPD

Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PDLHI

Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

PIG

Projet d'intérêt général

PLH

Programme local de l'habitat

PLU

Plan local d'urbanisme

PLUH

Plan local d'urbanisme et de l'habitat

PLUiH

Plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat

PNLHI

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

PNRQAD

Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

PNRU

Programme national de rénovation urbaine

PPPI

Parc privé potentiellement indigne

RHI

Résorption de l'habitat insalubre

RSD

Règlement sanitaire départemental

SCHS

Service communal d'hygiène et de santé

SIHS

Service intercommunal d'hygiène et de santé

TA

Tribunal administratif

THIRORI

Traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière

TJ

Tribunal judiciaire



Association des maires de France
et des présidents d'intercommunalité
& Associations départementales de maires

LES CAHIERS DU RÉSEAU

N°25

Dans la même collection :

N° 19 - La délégation de service public d'eau potable, 2016 - gratuit

N° 20 - Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne, 2017 - gratuit

N° 21 - L'élu local et l'assainissement non collectif, 2018 - gratuit

N° 22 - Le guide du maire, 2020

N°23 - Le guide du président d'intercommunalité, 2020

N° 24 - La responsabilité personnelle des élus, 2020

Remerciements aux services de l'AMF

Nathalie Fourneau, Hugo Demaille
(Département Aménagement du territoire)

Patricia Paoli, Maxime Lubrano
(Service Communication)

© Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, Paris, 2023 - ISBN : 13 978-2-900078-31-0
Achevé d'imprimer par GIBERT CLAREY IMPRIMEUR : 55, rue Charles-Coulomb - 37170 Chambray-lès-Tours en juin 2023 - Dépôt légal : juin 2023

Toute reproduction ou représentation, intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, de la présente publication, faite sans l'autorisation de l'Éditeur est illicite (Article L 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon.
L'autorisation d'effectuer des reproductions par reprographie doit être obtenue auprès du Centre Français d'Exploitation du droit de copie (CFC) 20, rue des Grands Augustins - 75006 PARIS - Tél. : 01 44 07 47 70 - Fax : 01 46 34 67 19.

Editeur : AMF

Mise en page : CMG

Crédits photos : Fotolia - Adobe Stock.com





Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité

41, quai d'Orsay - 75343 Paris Cedex 07
Tél : 01 44 18 14 14
Fax : 01 44 18 14 15

www.amf.asso.fr
@l_amf