



AGIR CONTRE L'HABITAT INSALUBRE ou DANGEREUX

Méthodes et choix des procédures

POLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**SECRÉTAIRE D'ETAT CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE
L'URBANISME**

VADE-MECUM

Rédition juin 2010

Lutter contre l'habitat indigne, obtenir que chacun de nos concitoyens ait accès à un logement décent, c'est reconnaître que le droit au logement est un fondement indispensable de la dignité humaine. Eradiquer l'habitat indigne, c'est aussi nous épargner beaucoup d'autres difficultés: on ne sait que trop bien qu'un habitat dégradé génère toutes sortes de difficultés de la vie ordinaire, problèmes de santé physique et mentale, absentéisme au travail, difficultés scolaires et d'intégration dans la société pour les plus jeunes, impossibilité de se maintenir durablement dans leurs logements pour les plus âgés. Tout cela a un coût social, humain et économique: mettre un Euro dans la réhabilitation de l'habitat indigne, c'est en économiser un autre dans un des domaines que je viens de citer.

La récente loi "Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion" du 25 mars 2009 a introduit des nouveautés dans la lutte contre l'habitat indigne, notamment en donnant une définition de ce dernier. C'est la raison pour laquelle m'a semblé nécessaire une mise à jour de ce guide "Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux", publié pour la première fois en 2008.

Il s'adresse à tous ceux, nombreux, qui agissent contre l'habitat indigne, préfets, agents de services de l'Etat, maires, agents de services communaux et des autres collectivités locales. Leur action de terrain est indispensable, depuis le repérage de situations que vit un public peu à même de se plaindre par lui-même, jusqu'à l'action coercitive en passant par toute la gamme d'outils incitatifs - OPAH, MOUS, ... - qui n'ont plus besoin de faire leurs preuves.

Cette action de terrain se développe: je n'en veux pour preuve que la multiplication des pôles départementaux et régionaux de lutte contre l'habitat indigne qui mettent en synergie l'action de chacun. Je pourrais également citer le développement de l'action pénale contre les propriétaires les plus indéliçables. Le lancement du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) est aussi une occasion nouvelle de traiter cet habitat indigne à l'échelle de secteurs urbains homogènes. Néanmoins nous n'en sommes pas encore à notre "vitesse de croisière" pour cette action difficile: beaucoup reste à faire.

Pour vous accompagner dans cette action aussi bien en secteur diffus que dans les actions programmées et dans les sites qui seront retenus pour la 1^o phase du PNRQAD, je demande au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de rester à votre entière disposition pour toutes actions pour lesquelles son aide et son expertise reconnue peuvent vous être utiles.

Benoist Apparu

Rédigé par :

Maître Stéphanie JACQ - MOREAU,
Avocat

et

Alain MELLETT,
Fédération nationale des centres PACT-ARIM

Sous la coordination de Nancy BOUCHE
Inspectrice générale de l'équipement ,
Présidente du pôle national de lutte contre l'habitat indigne,

et d'un comité de pilotage composé de :
la direction générale de la santé (DGS), la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la
construction (DGUHC),
la direction générale des collectivités locales (DGCL),
l'agence nationale d'information pour le logement (ANIL),
l'agence nationale de l'habitat (ANAH) et de
l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)

Que soient particulièrement remerciés pour leurs contributions :
Denise AUBRY, Vincent de BAECQUE, Franck CARO, Odile de la CROMPE,
Laurent DUBOIS-MAZEYRIE, Ahez LE MEUR, Cyrille LEWANDOWSKI, Nicole MAURY,
Philippe MACHU, Anne-Sophie MATHE, Corinne DROUGARD,
Michel POLGE et Hélène SCHUTZENBERGER

Complété et mis à jour par Nancy BOUCHE

SOMMAIRE

FICHES.....	6
Introduction.....	7
1 - SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS.....	12
1.1 - Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble.....	12
1.2 - Les désordres liés à l'utilisation des locaux ou à leur occupation.....	13
1.3 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement.....	14
1.3.1- <i>Les désordres portant atteinte à la santé des occupants.....</i>	<i>14</i>
1.3.2 - <i>Les désordres portant atteinte à la sécurité.....</i>	<i>16</i>
1.4 - La démarche de diagnostic.....	18
2 - DEFINIR UN projet.....	24
2.1 - La définition du projet et le choix de la procédure	24
2.2 - La démarche.....	25
2.2.1 - <i>La cause des désordres.....</i>	<i>26</i>
2.2.2 - <i>Les logiques et les capacités des propriétaires.....</i>	<i>26</i>
2.2.3 - <i>La protection et la réponse aux besoins des occupants.....</i>	<i>27</i>
2.2.4 - <i>Responsabilité des acteurs publics.....</i>	<i>28</i>
2.3 - Exemples de situations et procédures utilisables.....	30
3 - MAITRISER LES PROCEDURES.....	33
3.1 - Les pouvoirs de police du maire en matière de salubrité et de sécurité.....	33
3.2 - Les pouvoirs de police du maire en matière de déchets	35
3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet (article L 1311-4 du CSP).....	36
3.4 - Les locaux inhabitables par nature (article L1331-22 du CSP).....	37
3.5 - Les locaux surpeuplés (article L1331-23 du CSP).....	38
3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (article L1331-24 du CSP).....	39
3.7 - Le périmètre insalubre (L 1331-25 du CSP).....	40
3.8 - La déclaration d'insalubrité (L 1331-26 à L1331-29 du CSP).....	41
3.8.1 - <i>L'enquête d'insalubrité</i>	<i>41</i>
3.8.2 - <i>La notion d'insalubrité irrémédiable.....</i>	<i>42</i>
3.8.3 - <i>Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité (article L1331-26-1 du CSP).....</i>	<i>43</i>
3.8.4 - <i>La procédure de déclaration d'insalubrité</i>	<i>45</i>
3.8.5 - <i>Les effets de l'arrêté.....</i>	<i>46</i>
3.9 - Les nouvelles procédures de péril (L511-1 à L511-3 du CCH).....	48
3.9.1 - <i>Les situations visées.....</i>	<i>48</i>
3.9.2 - <i>La nouvelle procédure du péril ordinaire ou non imminent (L 511-2 du CCH)</i>	<i>48</i>
3.9.3 - <i>La réforme du péril imminent (L511-3 du CCH).....</i>	<i>49</i>
3.9.4 - <i>Effets communs</i>	<i>50</i>

3.10 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement (article L 123-3 du CCH).....	51
3.10.1 - Intervention de la commission de sécurité.....	51
3.10.2 - Mise en demeure du maire.....	52
3.10.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure.....	52
3.11 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L.129-1 et suivants du CCH)	53
3.11.1 - Procédure contradictoire.....	53
3.11.2 - Arrêté du maire.....	53
3.11.3 - Procédure d'urgence.....	54
3.12 - Les risques liés aux matières explosives ou inflammables (article L129-4-1 du CCH)	55
3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi « Vivien » du 10 juillet 1970)	55
3.13.1 - Le champ d'application de la procédure « Vivien ».....	55
3.13.2 - Le déroulement de la procédure.....	56
3.13.3 - L'évaluation des indemnités.....	56
3.13.4 - Le relogement des occupants.....	57
3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectif à usage principal d'habitation	57
3.14.1 - Champ d'application :	58
3.14.2 - Une procédure très spécifique :	58
<i>Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de logement sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, qui a connaissance d'une situation répondant aux conditions ci-dessus, peut saisir le président du tribunal de grande instance par requête ou assignation en référé.....</i>	58
3.15 - Les sanctions pénales	59
3.15.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH.....	59
3.15.2 - La mise en œuvre des sanctions pénales par les collectivités publiques.....	61
« Pour en savoir plus ».....	62

FICHES

Fiche n°1 : [La police sanitaire et la police générale du maire](#)

Fiche n°2 : [Le pouvoir de police du maire en matière de déchets](#)

Fiche n°3 : [Le traitement du danger sanitaire ponctuel](#)

Fiche n°4 : [Les locaux inhabitables par nature](#)

Fiche n°5 : [Les locaux suroccupés du fait du logeur](#)

Fiche n°6 : [Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite](#)

Fiche n°7 : [Le périmètre insalubre](#)

Fiche n°8 : [Le traitement d'urgence de situations d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent](#)

Fiche n°9 : [La déclaration d'insalubrité remédiable](#)

Fiche n°10 : [La déclaration d'insalubrité irrémédiable](#)

Fiche n° 11 : [La procédure du péril ordinaire ou non imminent](#)

Fiche n° 12 : [La procédure du péril imminent](#)

Fiche n° 13 : [La sécurité des établissements recevant du public \(ERP\) utilisés aux fins d'hébergement](#)

Fiche n° 14 : [Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation](#)

Fiche n° 15 : [L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés](#)

Fiche n° 16 : [La procédure de substitution dans les copropriétés](#)

Fiche n°17 : [Les nouveaux mécanismes de garantie et de solidarité pour lutter contre les « marchands de sommeil »](#)

Fiche n°18 : [La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés. \(questions/réponses\)](#)

Fiche n°19 : [L'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine et interdits définitivement à l'habitation en « loi Vivien »](#)

Fiche n°20 : [La division d'immeubles en appartements ou locaux à usage d'habitation](#)

TABLE des SIGLES

Mise à jour par le PNLHI –31 mars 2009, suite à la publication de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.
Les modifications portées en rouge découlent de cette loi.

INTRODUCTION

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des logements, immeubles et locaux utilisés aux fins d'habitation et dont la suppression ou la réhabilitation, au titre de l'insalubrité ou de la sécurité, relève des pouvoirs de police administrative exercés par les préfets et les maires. Ces pouvoirs de police sont généralement exercés à l'encontre des propriétaires ou des personnes qui mettent à disposition ces locaux à usage d'habitation. Les infractions font l'objet de sanctions pénales.

Notion d'abord politique, l'habitat indigne est une notion aujourd'hui juridique, définie à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « loi Besson » introduit par l'article 83 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (*dite MOLLE*, promulguée le 25 mars 2009 et publiée au JO du 27/03/09)

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

La lutte contre l'habitat indigne, habitat qui, par son état physique ou ses conditions d'usage porte atteinte à la dignité humaine de ceux qui l'occupent, constitue une priorité de l'action du gouvernement, rappelée par la circulaire du Premier Ministre du 22 février 2008. Cette priorité est explicitement inscrite dans le plan de cohésion sociale, le plan santé/environnement, la lutte contre l'exclusion et figure, à ce titre, dans les engagements européens de la France.

La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit aussi dans une optique économique et sociale, celle de conserver un parc privé à vocation sociale, dans des conditions normales de salubrité et de sécurité, facteur de mixité sociale et de diversité de l'offre de logements.

L'ordonnance du 15 décembre 2005, ratifiée par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, a apporté plusieurs simplifications et précisions aux différentes procédures de police administrative relatives à la sécurité et à la salubrité de l'habitat, ainsi qu'en matière d'expropriation, de façon à faciliter l'action publique.

La loi du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat (programmes locaux de l'habitat) et dans les conventions de délégation des aides à la pierre. Elle a renforcé le rôle et le contenu du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui doit désormais explicitement prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption. L'observatoire nominatif des logements indignes et non décents qui sera mis en place permettra, dans chaque département, de connaître la réalité de cet habitat grâce aux signalements qui seront fournis par chacun des acteurs locaux concernés puis de les traiter avec les outils juridiques et financiers adéquats.

L'ordonnance du 11 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a créé de nouveaux dispositifs destinés à mieux garantir les créances des collectivités publiques lorsque celles-ci sont intervenues pour exécuter d'office les mesures prescrites en matière de sécurité, de salubrité ou de péril et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés, suite à la défaillance des propriétaires ou des « logeurs »

La nécessité d'agir contre l'habitat indigne est, de plus, confortée par les effets de la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, laquelle prévoit, parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ». Pour mettre en œuvre ce nouveau droit, l'action territorialisée de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux doit être renforcée afin que les responsabilités respectives des propriétaires et des acteurs locaux soient effectivement assurées.

En effet, une politique volontariste de traitement de l'habitat indigne participe de ce droit au logement. Elle permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, et d'autre part, de faire respecter par les propriétaires ou les « logeurs » l'obligation d'offrir un logement salubre, sûr et décent, afin de ne pas faire reposer indûment sur la collectivité publique la charge du relogement, temporaire ou définitif.

La loi du 5 mars 2007 n'a, en effet, en rien modifié le champ ou les effets de droit des dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à l'habitat insalubre et dangereux, dont l'objet est de traiter les locaux et logements, que ce soit par des travaux, par l'interdiction définitive d'habiter ou par l'expropriation.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars a encore renforcé les moyens d'action des autorités publiques pour lutte contre l'habitat indigne, grâce à un ensemble de dispositions techniques qui précisent ou renforcent des dispositions existantes ; la protection des droits des occupants est également renforcée. Elle organise, en particulier, l'articulation entre la loi relative au droit au logement opposable, lié aux situations d'habitat insalubre ou dangereux et les outils spécifiques de la lutte contre l'habitat indigne, en mettant fin aux dysfonctionnements constatés.

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue aujourd'hui un véritable enjeu des politiques publiques en matière de santé, de sécurité, de droit à un logement décent.

Dès lors et compte tenu des outils et moyens existants et régulièrement renforcés, les responsables publics doivent mener leur action en respectant une double obligation : l'obligation d'agir et l'obligation d'aboutir.

L'obligation d'agir et l'obligation d'aboutir

Cette obligation résulte directement des responsabilités des autorités publiques et administratives:

- responsabilité du maire qui a en charge d'assurer la sécurité et la salubrité publiques
- responsabilité du préfet du fait de ses pouvoirs de police spéciale en matière d'insalubrité et de lutte contre le risque saturnin.

Ne pas agir induit potentiellement le risque d'une mise en cause indemnitaire ou pénale des collectivités publiques, des élus et des services administratifs, d'autant plus importante que les situations présentent un caractère de dangerosité évident.

La nécessité d'agir vient des causes même des mécanismes de dégradation qui sont en général dus à une incapacité des propriétaires de réaliser des travaux par eux-mêmes ou à une volonté délibérée de leur part de ne rien faire (marchands de sommeil). Dès lors, seule une intervention extérieure est susceptible de débloquent la situation soit en aidant à faire, soit en obligeant à faire. Ne pas agir, c'est donc laisser perdurer des situations qui, par nature, ne peuvent que continuer à s'aggraver.

L'obligation d'agir vient enfin des effets des processus de dégradation eux-mêmes:

- effets sur la santé ou la sécurité des personnes, consécutifs à l'aggravation inexorable des désordres du bâti
- effets sur l'occupation, voire sur la propriété, en engendrant des phénomènes de précarisation et des risques de blocages encore plus importants
- effets d'entraînement et de dévalorisation sur les immeubles avoisinants qui peuvent rencontrer des difficultés similaires.

Ne pas traiter assez tôt, c'est prendre le risque de se trouver confronté à des situations de plus en plus complexes et donc de devoir mettre en œuvre des moyens de plus en plus importants et lourds financièrement pour y répondre ultérieurement. C'est aussi favoriser des filières d'exploitation de la pauvreté et laisser prospérer des « marchands de sommeil » .

Engager une action de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux ne doit avoir d'autre objectif que celui de traiter les situations concernées. Il en résulte une obligation d'aboutir faute de quoi les processus continueront à produire leurs effets et les risques de mise en cause de la responsabilité des acteurs publics perdureront.

Engager une action sans aller au bout :

- décrédibilise l'action de la puissance publique et conforte les propriétaires indécents dans leurs pratiques en favorisant un sentiment d'impunité
- ouvre la possibilité de recours judiciaires dès lors que les mesures de substitution des propriétaires ne sont pas engagées à l'issue des délais prescrits dans les arrêtés ou mises en demeure.

Aboutir, c'est faire en sorte que les occupants d'immeubles et de logements indignes puissent vivre dans des conditions normales de salubrité et de sécurité.

Aboutir n'est pas obligatoirement reloger définitivement les occupants, car nombre de situations peuvent être traitées en permettant le maintien ou le retour dans le logement des occupants après réalisation des travaux. L'ordonnance du 15 décembre 2005 répond notamment à cette préoccupation.

Aboutir ne signifie pas non plus obligatoirement mener des réhabilitations lourdes, l'objectif premier étant de traiter les désordres, facteurs de risque pour les occupants. Il faut, avant toute chose, assurer la salubrité et la sécurité et ne pas laisser la situation se dégrader, quitte à intervenir, à nouveau, plus tard, lorsque les conditions d'un traitement plus définitif et global seront réunies. La possibilité de réaliser d'office les travaux de mise en sécurité et/ou salubrité a été explicitement prévue à cet effet.

A l'inverse, selon les situations et statuts, les exigences minimales peuvent désormais aller jusqu'à prescrire, en sortie d'insalubrité, la mise en conformité des équipements du logement tels que correspondant à la décence du logement.

Objectifs du vade-mecum

Sont présentées et explicitées les procédures de police administrative en matière de salubrité et de sécurité des immeubles, actualisées par l'ordonnance du 15 décembre 2005, ratifiée la loi du 13 juillet 2006 dite ENL, renforcées par les dispositions « anti-marchands de sommeil » introduites par l'ordonnance du 11 janvier 2007, puis, enfin, par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Sont également présentées les dispositions pénales afférentes au non respect des prescriptions de police, également renforcées par la loi « MOLLE » du 25 mars 2009.

Il s'agit de guider les acteurs, depuis l'analyse de la situation jusqu'à l'aboutissement final de la procédure adéquate.

Les remarques suivantes précisent le champ couvert par ce vade-mecum :

- ne seront pas traitées ici les situations relevant de la seule non-conformité à certaines caractéristiques du logement décent¹, qui s'inscrivent dans des dispositifs juridiques distincts de la police administrative. Il convient, cependant, de rappeler que nombre de désordres relatifs à la sécurité ou à la salubrité témoignant de la « non-décence » d'un logement relève le plus souvent, aussi, de la police sanitaire du maire, fondée sur le RSD².
- ne seront pas non plus développées les mesures spécifiques en matière de lutte contre le risque saturnin dans l'habitat, sachant que les textes relatifs à l'insalubrité prévoient les liens nécessaires.
- l'organisation spécifique des compétences en matière de santé et de sécurité à Paris n'est pas ici abordée.
- enfin, le vade-mecum s'attache principalement à expliciter les modes d'interventions sur un immeuble. Les questions relatives au traitement des îlots relèvent, en général, d'autres enjeux et requièrent souvent l'usage d'outils complémentaires aux procédures de police, ou d'outils spécifiques à la requalification des quartiers anciens (OPAH, opérations de restauration immobilière) qui ne sont pas le sujet du présent document. Seuls les mécanismes permettant l'expropriation des immeubles interdits définitivement à l'habitation, et préalable aux opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre (RHI), seront présentés.
Ne pas développer ces différents aspects ne signifie évidemment pas qu'il n'y a pas lieu de s'en préoccuper dès lors que les interventions sont nécessaires.

Les procédures relevant des polices administratives (insalubrité, péril, sécurité des hôtels meublés, des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation) sont souvent perçues comme difficiles d'utilisation et complexes à manier. En réalité, ce sont moins les procédures qui sont complexes que, le plus souvent, les situations à traiter, que celles-ci affectent les structures ou usages de la propriété ou celles des personnes, propriétaires ou occupants. Il n'est nul hasard si les situations les plus dures d'habitat indigne se rencontrent dans des immeubles en copropriété ou en indivision, en état plus ou moins abandonné ou exploités par des personnes indélicates qui organisent des modes de gestion suffisamment opaques pour tenter d'échapper à toute obligation; mais on trouve aussi ces situations chez des propriétaires en grande fragilité sociale.

Dès lors, l'intervention publique qui touche nécessairement à des droits fondamentaux, eux-mêmes protégés, doit tenir compte de ceux-ci, ce qui exige de la part des services une grande rigueur, tant dans le choix des procédures que dans leur maniement.

¹Le bailleur qui met à disposition un logement dans le cadre d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 a une obligation de délivrer un logement conforme aux normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Le non respect de cette obligation peut être sanctionné par le tribunal d'instance saisi par le locataire, ou une association habilitée à le représenter, dans les conditions prévues par les dispositions de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989. La commission départementale de conciliation peut également être saisie pour rendre un avis sur ces litiges.

Le contrôle de la décence ne relève donc pas directement de la compétence des autorités de police administrative, sauf dans les cas graves où sont en jeu la sécurité ou la salubrité du logement. Par ailleurs, tout logement insalubre ou soumis à des risques sérieux de sécurité est, par définition, non décent.

² Lorsque de tels désordres ne relèvent pas de l'insalubrité ou du péril selon leur gravité.

Sans avoir l'ambition de répondre à la totalité des situations rencontrées et à toutes les difficultés, le présent vade-mecum vise à orienter les acteurs dans le choix des procédures, en les aidant à qualifier les situations rencontrées et à définir une stratégie d'intervention pour leur permettre de prendre ensuite les décisions adéquates et d'assurer leur exécution de manière sécurisée et efficace.

Contenu du vade-mecum

Dans le corps du vade-mecum seront successivement présentés :

- les différentes situations à analyser
- le projet (méthode, outils, partenariats)
- le déroulement des procédures et leurs effets
- les procédures spéciales d'expropriation des immeubles dangereux
- les sanctions pénales

Pour faciliter le travail des services et opérateurs, le corps du vade-mecum est accompagné de fiches annexes, pratiques, présentant des modèles d'actes, ainsi que d'un complément spécifique relatif à la mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés.

Sont également mentionnés des guides pratiques et textes récents concourant à l'efficacité de l'action. En particulier, pour accompagner les dispositions visant à faciliter l'exécution des travaux d'office, le nouveau code des marchés publics, publié par décret du 1er août 2006 et entré en vigueur le 1 septembre 2006, comporte un article 35 § II. 1 qui concerne spécifiquement les conditions d'exécution des travaux d'office pris en application d'une mesure de police. Cette disposition, ainsi que le mode d'utilisation d'autres dispositions du code des marchés publics également utiles à l'exécution d'office, font l'objet d'une note technique spécifique.

Les autres guides pratiques concernent la publicité foncière, le volet pénal de la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que les aspects juridiques de l'hébergement et du relogement.

Un « dossier » traite plus particulièrement des travaux d'office.

Sont enfin mises en référence, en tant que de besoin, des notes techniques et juridiques éditées par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

1 - SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS

L'habitat insalubre et dangereux rassemble les situations qui présentent un risque ou un danger pour la santé, ou la sécurité des occupants des immeubles ou locaux concernés, ou de leur voisinage.

Doivent être considérés comme relevant de la santé publique, et donc de l'insalubrité, les troubles qui ont pour effet de porter atteinte au bien-être physique, mental ou social³ des occupants, ce qui comprend aussi bien les risques pour la santé physique (saturnisme, intoxication au CO, électrocution, allergies...) que le mal-être lié à l'isolement, ou la suroccupation, pouvant conduire à des comportements violents, la perte de l'estime de soi, la dépression, des retards psychomoteurs, l'échec scolaire et/ou l'éclatement de la cellule familiale....

La sécurité publique, quant à elle, fait référence à l'absence de menace pour l'intégrité physique des personnes, menaces pouvant être dues à des chutes d'éléments bâtis, de matériaux, à des défauts de protection, sources éventuelles d'accident (absence de garde-corps, rambarde descellée...), ou aux risques d'incendie et de panique.

Ces atteintes à la santé ou à la sécurité sont la conséquence de désordres, qui peuvent relever de trois sources :

- 1) L'environnement de l'immeuble
- 2) L'utilisation du bien
- 3) Les désordres liés au bâtiment ou au logement lui-même.

L'utilisation d'une méthodologie rigoureuse permet de repérer les situations, décrire et qualifier les désordres, de façon à élaborer un projet de traitement et choisir la procédure adéquate.

1.1 - Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble

Repérer si les problèmes viennent de causes extérieures au bien et ont un effet négatif sur les dynamiques d'entretien des immeubles et des logements par les propriétaires et occupants.

EXEMPLES	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ surdensité des îlots limitant tout accès à la lumière naturelle ou à un éclairage minimum nécessaire des logements ; ➔ bâtiments situés dans des zones fréquemment inondées ; ➔ immeubles isolés dans des secteurs voués à l'activité industrielle ; ➔ présence de nuisances importantes à proximité. 	<p>Traiter ces désordres relève souvent d'une approche d'urbanisme, plus large que le seul traitement ponctuel des immeubles concernés, et fait alors appel à des outils spécifiques d'aménagement. Dans certaines de ces situations, les propriétaires ne peuvent en être tenus pour responsables, sauf s'ils utilisent pour l'habitation des locaux qui ne devraient pas l'être. En effet, certaines zones ou localisations ne devraient pas accueillir de résidents.</p> <p>La mise en place d'une opération d'aménagement n'empêche, évidemment pas, l'utilisation des procédures de police administrative, qui peuvent,</p>

³ Selon la définition de l'organisation mondiale de la santé (OMS)

	<p>au contraire, s'avérer indispensables pour mener à bien les objectifs opérationnels, ou assurer des conditions d'occupation décentes, en attendant un traitement d'ensemble plus durable des îlots ou quartiers.</p> <p>On rappelle que la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI), par expropriation, en application de la « loi Vivien » d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables ou sous arrêté de péril, assortis d'une interdiction définitive d'habiter (articles L 1331-25, L.1331-26 et suivants du CSP et L.511-2 du CCH) permet de traiter ces îlots ou immeubles inhabitables.</p>
--	---

1.2 - Les désordres liés à l'utilisation des locaux ou à leur occupation

On distingue les locaux qui n'ont pas vocation à être occupés en habitation (caves, combles...) et ceux où les problèmes sont liés à de mauvaises utilisations des logements.

Occupation aux fins d'habitation de locaux impropres par nature à cette destination.

EXEMPLES	PROCEDURES
Caves ou sous-sols, combles non aménagés, cabanons, garages, ou autres locaux ne présentant pas les caractéristiques minimales pour être considérés comme des logements.	L'article L 1331-22 du CSP permet au préfet de faire injonction à la personne à l'origine de l'occupation de tels locaux d'y mettre fin et de reloger les occupants.

Utilisations non conformes d'un logement, ou en suroccupation

EXEMPLES	PROCEDURES
Occupation de logements, constituant un accessoire de locaux d'activité pouvant être sources de nuisances pour le logement (émanations de produits chimiques, ateliers de coutures...)	<p>L'utilisation non conforme de locaux ou installations présentant un danger pour les occupants.</p> <p>Procédure de l'article L 1331-24 du CSP conduite par le préfet aux fins de prendre les mesures nécessaires à la mise en conformité de l'utilisation des locaux ou installations</p>

<p>Locaux loués en suroccupation : exemple des chambres individuelles d'hôtels meublés occupés par plusieurs personnes.</p>	<p>La procédure applicable dépend des 2 cas à bien distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • celui qui est le fait du « logeur » dans une logique de rentabilisation maximale des lieux (procédure de l'article L 1331-23 du CSP) • celui qui est le fait de ménages occupant un logement trop petit et ne répondant à leurs besoins, pouvant mener à l'insalubrité. Situation visée aux articles L 1331-26 du CSP et l'article L 521-3-1 du CCH permettant le relogement définitif des occupants en suroccupation d'un logement déclaré insalubre remédiable.
---	--

Hormis le cas où le relogement provisoire puis définitif des occupants d'un logement suroccupé déclaré insalubre remédiable est à la charge du propriétaire puis du préfet, les mesures de police visent à rendre l'utilisation du bien conforme à sa destination d'origine, ou à une occupation normale.

1.3 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement

Le bien lui-même est source de danger pour la santé ou la sécurité des occupants, ou du voisinage, du fait de son état ou de celui de ses équipements.

Deux critères essentiels déterminent la procédure de police administrative qu'il conviendra de mettre en œuvre pour traiter les désordres constatés :

- ➔ Analyser si les désordres portent, pour l'essentiel, atteinte à la santé ou à la sécurité. Dans le premier cas, la procédure utile relève du code de la santé publique, dans le second, du code de la construction et de l'habitation : une ventilation défectueuse ou des réseaux d'évacuation fuyards relèvent de la salubrité, une cheminée ou un plancher qui menace chute, de la sécurité. ***Ne pas oublier que nombre de désordres portant sur la sécurité peuvent être traités par une procédure d'insalubrité.***
- ➔ Déterminer si les désordres constituent un risque ou un danger pour les occupants⁴.

Dans le premier cas, les mesures à prendre pourront l'être dans un délai adapté à la situation, dans le second il conviendra d'agir au plus vite pour éviter tout accident ou intoxication.

Par exemple, une ventilation défectueuse peut ne présenter qu'un risque sanitaire (humidité) ou au contraire constituer un danger (intoxication au CO), une chaudière à combustion non raccordée à un conduit de fumée constitue un danger (intoxication au CO). Une installation électrique défectueuse peut, selon son état, constituer un risque ou un danger.

1.3.1- Les désordres portant atteinte à la santé des occupants

Outre les critères précédemment cités, le code de la santé publique prévoit deux champs d'intervention en matière de salubrité de l'habitat, répondant à des problématiques propres et aux effets différents.

Le premier est celui du règlement sanitaire départemental qui reste en vigueur tant que les décrets prévus par l'article L 1311-1 du CSP ne sont pas publiés. Le second est celui de l'insalubrité qui concerne les situations plus graves ou plus complexes. L'importance des désordres marque souvent la frontière entre

⁴ Selon les définitions du « Petit Robert » : un risque est un danger éventuel plus ou moins prévisible/ le danger est défini comme ce qui menace ou compromet la sûreté.

les deux : si un désordre ponctuel peut constituer une infraction au RSD, un désordre grave ou la conjonction de plusieurs désordres relève en général de l'insalubrité. La personne à qui injonction est faite de mettre fin à un désordre en application du RSD peut être le propriétaire ou l'occupant (problème lié à un défaut d'entretien du logement, obturation des ventilations...) , en insalubrité, c'est le plus souvent le propriétaire.

Les procédures de police de santé publique s'articulent autour de ces deux champs en distinguant entre risque et danger.

Désordres ponctuels

EXEMPLES	PROCEDURES
<p>Une chaudière qui ne fonctionne pas ou un défaut mineur de ventilation du logement</p> <p>Une installation électrique manifestement vétuste dans un logement ;</p>	<p><u>Procédure ordinaire</u> Infraction au RSD présentant un risque pour la santé des occupants. L'injonction de faire relève des pouvoirs de police générale du maire.</p>
<p>Une chaudière mal raccordée à un conduit d'évacuation des gaz brûlés présentant un danger d'intoxication au monoxyde de carbone. L'installation électrique présente un grave danger et le propriétaire n'a pas obtempéré à l'injonction du maire.</p>	<p><u>Procédure d'urgence</u> (L 1311-4 du CSP) Désordre qui présente un danger ponctuel et imminent pour les occupants et nécessite une intervention urgente. Cette procédure relève des pouvoirs de police spéciale du préfet</p>

Désordres multiples

EXEMPLES	PROCEDURES
<p>A ces problèmes de chaudière qui ne fonctionne pas s'ajoutent des désordres liés à des réseaux sanitaires défectueux, la présence d'une humidité de condensation, une installation électrique très vétuste, ou une toiture non étanche.</p>	<p><u>Procédure ordinaire</u> (articles L 1331-26 et suivants du CSP) Relève des pouvoirs de police spéciale du préfet. L'insalubrité peut être qualifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de réparable si des travaux de remise en état peuvent être réalisés.
<p>Si, en plus, existent des problèmes de stabilité du bâtiment, un manque d'éclairage structurel, ou la nécessité de reprendre à la fois les planchers, la toiture, les installations techniques, ou d'effectuer des modifications de murs porteurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ d'irréparable s'il n'existe aucun moyen de mettre fin aux désordres constatés ou si les travaux rendus nécessaires pour résorber l'insalubrité sont plus coûteux que la reconstruction.
<p>Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) lié à un appareil de chauffage dangereux et/ou à une mauvaise ventilation, électricité dangereuse avec risque d'électrocution... plancher menaçant de tomber</p>	<p><u>Procédure d'urgence</u> (article L 1331-26-1) En cas de danger constaté pendant la visite des lieux préalable à l'engagement de la procédure ou pendant son déroulement, il est désormais possible pour le préfet de prescrire la réalisation de travaux d'urgence, lesquels peuvent toucher à la sécurité de certains éléments bâtis, et de les réaliser d'office si nécessaire.</p>

Si la déclaration d'insalubrité irrémédiable emporte par nature interdiction définitive d'habiter ; l'insalubrité réparable peut être accompagnée d'une interdiction temporaire d'habiter lorsque le

maintien sur place des occupants présente un danger pour leur santé ou leur sécurité, tant que les travaux ne sont pas effectués. Selon que la présence des occupants est compatible ou non avec la nature des travaux à réaliser, une interdiction temporaire d'habiter peut aussi être prescrite dans le cadre de la procédure d'urgence préalable à l'insalubrité remédiable.

1.3.2 - Les désordres portant atteinte à la sécurité

La question posée lors de l'examen du bâtiment est de savoir si la sécurité physique des occupants, des voisins ou de toute personne susceptible d'approcher ou de pénétrer dans l'immeuble est menacée ou si l'état de certains équipements ne compromet pas gravement les conditions d'habitation.

Si tel est le cas, il convient de qualifier les désordres à l'origine de cette menace pour la sécurité.

Trois types de désordres peuvent relever de l'insécurité :

- ➔ L'instabilité du bâtiment, de ses éléments de structure ou de certains éléments ;
- ➔ Le dysfonctionnement ou le mauvais entretien d'équipements communs ;
- ➔ Les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (hôtels meublés notamment).

Désordres portant sur la stabilité du bâtiment ou de ses éléments

EXEMPLES	PROCEDURES
Risques d'affaissement d'un plancher, souche de cheminée fissurée, garde-corps descellé...	Arrêté de péril non imminent ou « ordinaire » prescrivant les mesures à engager pour circonscrire de façon durable le risque. (article L 511-2 du CCH) Relève des pouvoirs de police spéciale du maire. Pour les immeubles les plus dégradés, la démolition du bâtiment peut être prescrite.
Enduit de façade soufflé, menace d'effondrement d'un plancher ou d'un mur, marches d'escalier descellées...	Procédure d'urgence (L 511-3 du CCH) Arrêté de péril imminent qui permet au maire de prescrire les mesures conservatoires et provisoires à prendre pour garantir la sécurité des personnes (étalement, purge des enduits décollés, évacuation...) A la suite ou concomitamment, un arrêté de péril ordinaire sera instruit pour assurer un traitement durable du désordre.

Désordres relatifs aux équipements communs des immeubles collectifs

EXEMPLES	PROCEDURES
Chaudière d'un chauffage collectif défectueuse sans présenter de menace immédiate, réseau d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux usées fuyard, moteur de VMC en panne, réseau électrique vétuste, ascenseurs ne fonctionnant pas dans un bâtiment aux nombreux étages...	Arrêté non imminent ou « ordinaire » (article L129-1 du CCH) qui relève des pouvoirs de police du maire et lui permet de prescrire les mesures nécessaires à la remise en état des installations. S'applique tout aussi bien à des immeubles en copropriété qu'en monopropriété.
Raccordement à l'égout cassé, réseau électrique dangereux, locaux techniques non sécurisés...	En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire peut prescrire, par arrêté, les mesures conservatoires et provisoires à prendre pour garantir la sécurité des personnes. (article L 129-3 du CCH)

Mise à jour par le PNLHI –31 mars 2009, suite à la publication de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.

Les modifications portées en rouge découlent de cette loi.

Cette procédure imminente doit être suivie d'une procédure ordinaire pour assurer la réfection ou le remplacement de l'installation concernée.
--

Désordres relevant de la seule protection contre les risques d'incendie et de panique

Sont ici visés les désordres constatés par les commissions de sécurité dans les établissements recevant du public. Pour le champ qui nous concerne, il s'agit principalement des hôtels et hôtels meublés, classés en 5^o catégorie.

EXEMPLES	PROCEDURE
Absence de porte coupe-feu, système d'alarme défectueux, encombrement des parties communes, stockage de bouteille de gaz...	<p>Arrêté fondé sur l'article L 123-3 du CCH, à l'exclusion de l'article L123-4 qui s'applique désormais aux ERP non à usage d'hébergement.⁵.</p> <p>Le maire prescrit, par arrêté, les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des occupants contre les risques d'incendie et assurer leur évacuation. Ces prescriptions peuvent être faites sous peine de fermeture de l'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux. L'exécution de l'arrêté se fait par la réalisation de travaux d'office. La fermeture définitive d'un ERP affecté à l'hébergement n'est pas un succédané de la non réalisation des travaux.</p>

Les procédures de péril et celles relatives à la sécurité des ERP peuvent porter interdiction temporaire ou définitive d'habiter et l'évacuation des locaux être ordonnée par le maire en cas de péril imminent ainsi qu'en cas d'urgence portant sur la sécurité des équipements collectifs.

La nécessité d'évacuer en cas de danger imminent fait partie des mesures à évaluer pour éviter tout risque d'accident qui mettrait alors en cause la responsabilité du maire.

Les procédures relatives à l'insalubrité, remédiable et irrémédiable, peuvent et doivent, en tant que de besoin, intégrer les éléments de sécurité du bâtiment et l'état des équipements communs.

Ainsi, les mesures prescrites en sortie d'insalubrité précisent, le cas échéant, celles qui sont nécessaires pour assurer la sécurité des occupants et/ou voisins. Sauf éventuels enjeux stratégiques vis-à-vis du propriétaire, ou danger imminent, il n'y a pas lieu d'engager parallèlement une procédure de péril pour traiter ces désordres dans un immeuble insalubre remédiable, ou une procédure spécifique concernant les équipements communs dans un immeuble collectif, suite à leur dysfonctionnement. ***L'insalubrité irrémédiable, liée à l'évaluation sommaire des travaux à faire, est nécessairement liée à des désordres portant sur le gros œuvre et concerne donc, aussi, la sécurité.***

En revanche, une procédure de péril ou une procédure portant sur la sécurité des équipements communs dans un immeuble collectif, ne peut permettre de prescrire des mesures relatives à la salubrité des locaux d'habitation, non plus que la décence des logements, ce qu'autorise un arrêté d'insalubrité.

Il convient, pour les situations complexes, de veiller à la cohérence des interventions sur un même immeuble par une coordination entre les services municipaux et ceux de la DDASS – (ou du SCHS de la même commune) afin d'éviter une juxtaposition de procédures répondant à des objectifs parallèles, mais

⁵ Clarification apportée au champ de l'art L.123-3 du CCH par la loi MOLLE

engagées par des autorités différentes, prescrivant, ou non, des mesures différentes et dans des délais différents, ce qui entraîne un renvoi de responsabilités entre autorités ou services, facteur d'inefficacité et de perte de crédibilité de l'action publique.

En dehors des cas précités, le maire peut toujours mettre en œuvre son pouvoir de police générale, en cas de danger suffisamment grave ou imminent.

1.4 - La démarche de diagnostic

Toute intervention en matière d'habitat insalubre ou dangereux est déclenchée par une plainte écrite ou orale, un signalement ou une auto-saisine du service concerné (DDASS, SCHS, service de la commune...).

La plainte n'est nullement nécessaire à une enquête : nombre d'occupants ne signalent jamais l'état indigne de leur logement, (et pas seulement les propriétaires occupants) par crainte des réactions de leur propriétaire, de perdre leur logement ou redoutant diverses conséquences préjudiciables. De telles situations sont surtout connues par des signalements émanant de tiers ou suite à des travaux de repérage engagés, qui justifient alors l'initiative et l'intervention des services.

Il s'ensuit une visite sur place qui a pour objet d'évaluer la nature et la cause des désordres, et d'en proposer le traitement par la procédure la plus adaptée.

Une autre source de signalements est liée à la procédure d'examen par la commission de médiation des recours en relogement fondés sur l'état impropre, insalubre ou dangereux des locaux occupés par le requérant. La loi MOLLE a apporté d'utiles compléments en la matière : désormais, la commission de médiation statuera au vu d'un rapport effectué par les services sanitaires et si celui-ci conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux les autorités publiques compétentes, préfets ou maires, selon le cas, devront, sans délai, instruire les procédures de police adéquates⁶.

Quelle que soit la qualification professionnelle du service - ou de l'opérateur- appelé à effectuer un premier diagnostic, celui-ci ne doit pas présupposer de la procédure à suivre⁷ : si la DDASS ou le SCHS analyse que la nature des désordres ne relève pas de l'insalubrité, ce n'est pas pour autant que l'immeuble n'est pas dangereux; si le service communal chargé de la sécurité n'observe pas de péril, l'électricité et l'installation de chauffage peuvent nécessiter, néanmoins, une intervention. De la même manière, un logement visité peut être salubre, mais les parties communes de l'immeuble suffisamment dégradées pour nécessiter une action.

La démarche de diagnostic proposée ci-après :

- N'est pas une enquête d'insalubrité, laquelle implique que les désordres soient déjà qualifiés comme défauts de salubrité et s'inscrit dans une procédure administrative formalisée et ultérieure, le cas échéant,
- N'est pas une expertise, qui fait appel à des compétences spécialisées, en général extérieures aux services, lorsque les problèmes constatés s'avèrent techniquement complexes à analyser,

Mais c'est une évaluation de l'état d'un immeuble, préalable au lancement d'une action et d'une procédure.

Avant la visite des parties privatives ou logements, contact doit être pris avec les occupants (par courrier, par un intermédiaire, éventuellement par affichage ...) demandant leur présence, et leur accord

⁶ VII nouveau de l'art L. 441-2-3 du CCH

⁷ Pour les cas présentant une multiplicité de désordres

s'agissant de leur domicile, pour visiter les lieux. En cas de refus d'accès dans les logements par les occupants, la visite doit alors être autorisée par le juge judiciaire des référés.

Contrairement à une idée reçue, cette visite n'a pas à être contradictoire. La présence du propriétaire (ou de l'exploitant) peut fausser la visite (bricolages effectués pour camoufler l'état des lieux par exemple) ou entraîner des mesures d'intimidation ou des menaces vis à vis des occupants. Un courrier peut néanmoins être adressé au propriétaire pour l'informer de la démarche entreprise, ou l'inviter, après la première visite effectuée, à être présent à une nouvelle visite, si l'occupant en est d'accord. Ces précautions prises, cette rencontre peut alors être l'occasion de comprendre les raisons de la dégradation et d'entamer des démarches amiables de traitement.

Si les désordres affectent, a priori, les seules parties communes ou d'utilisation collective, un courrier est adressé au propriétaire (ou au gérant de la SCI ...), au syndic de la copropriété ou à l'exploitant commercial de l'établissement d'hébergement (hôtel ou hôtel meublé, notamment), selon les cas.

Déterminer la nature et l'importance des désordres

Pour cela, l'agent doit faire, de manière exhaustive, un examen visuel de l'ensemble des locaux (bâtiment et logement(s)). Il peut s'appuyer sur la grille d'évaluation de l'insalubrité des locaux élaborée par la direction générale de la santé et la direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction⁸, en ce qu'elle évite d'oublier une partie ou une installation quelconque de l'immeuble, et prend en compte tous types de désordres.

Cet examen visuel des lieux peut, si besoin, être complété par des diagnostics faisant appel à des professionnels spécialisés (stabilité, plomb, amiante, termites, sécurité de certains équipements...).

Ce complément de diagnostic par des prestataires spécialisés permettra également :

- d'estimer le montant des travaux, nécessaire à l'appréciation du caractère irrémédiable, ou non, de l'insalubrité,
- de prescrire les travaux nécessaires pour mettre fin à un état de péril, sans constituer une « reconstruction ».

Les principales mesures (longueur, largeur et hauteur des pièces) seront prises pour vérifier leur conformité avec les règles en vigueur et dresser un plan sommaire en accompagnement du rapport de visite. Des photos⁹ serviront à présenter les principaux désordres constatés et appuyer les conclusions du rapport.

Les éléments suivants doivent être examinés pour préciser la nature et l'importance des désordres et permettre, à la suite, de préciser la ou les procédures devant être mises en œuvre :

⁸ Voir in « pour en savoir plus » :

Annexe de la [circulaire DGS/DGUHC/SD7/IUH4 N°293 du 23 juin 2003](#) relative à la nouvelle grille d'évaluation

⁹ Bien s'assurer que les occupants donnent leur accord à la prise des photos et à leur utilisation dans la procédure.

Repères schématiques :

	SALUBRITE		SECURITE	
	risque	danger	risque	danger
Diagnostic « immeuble »				
Environnement du bien	X		X	
Destination du bien et utilisation	X		X	
Occupation de la parcelle (aspect des espaces extérieurs, nuisances sur la parcelle...)	X			
Conditions générales d'éclairage	X			
Etat de la structure (fondations, murs, planchers...)	X		X	X
Etanchéité et isolation (couverture, croisées, isolation thermique...)	X	X		
Risques spécifiques (peinture au plomb, amiante, radon...)	X	X		
Prévention des chutes (garde-corps, rambarde...)			X	X
Propagation incendie et risques de panique			X	X
Equipements communs (électricité, gaz, eau, évacuations, chauffage, WC communs...)	X	X	X	X
Usage et entretien des lieux	X		X	
Diagnostic « logement »				
Conditions d'éclairage	X			
Surfaces et hauteurs du logement et des pièces	X			
Isolation thermique et phonique	X			
Etat de la structure (murs, cloisons, planchers...)	X		X	X
Risques spécifiques (CO, plomb, amiante...)	X	X		
Prévention des chutes (garde-corps...)			X	X
Aération des pièces et présence d'humidité	X	X		
Etat des équipements (réseaux (électricité, gaz, eau, évacuation...), cuisine, salle d'eau, WC...)	X	X	X	X
Usage et entretien des lieux	X	X	X	X

Préciser la nature et les conditions d'occupation des logements ou du bâtiment :**Mentionner les éléments utiles suivants :**Diagnostic d'un logement :

- statut de la propriété et statut d'occupation ;
- taille des logements, éventuelles divisions
- composition familiale des occupants, éventuelle suroccupation,
- ancienneté d'occupation,
- montant des loyers (ou redevances) perçus par le propriétaire, charges locatives ou charges de copropriété,
- durée et date de fin contractuelle du bail
- ressources du ménage, rapports avec le propriétaire... :
- tout élément permettant de comprendre la situation du ménage, ses besoins et ses attentes.

Diagnostic d'un immeuble collectif :

- statuts de propriété, nombre de logements, **éventuelles divisions**
- types d'occupation (y compris locaux et logements vacants);
- taille moyenne des logements,
- niveau moyen des loyers, des charges ;
- nombre d'occupants, âges, niveau moyen des ressources,
- repérage de ménages particulièrement défavorisés, copropriétaires défaillants.....

Relever les conditions de gestion du logement ou du bâtiment :

Pour les propriétaires occupants : statut de la propriété (unique, indivision, viager, usufruit)

Pour les propriétaires bailleurs : nature de la propriété (unique, indivision, SCI...), gestion directe ou présence d'un gérant professionnel, entretien courant effectué ou non, existence de « filières » de peuplement...

Pour les copropriétés : présence ou non d'un syndic, bénévole ou professionnel, existence d'un conseil syndical, type de difficultés rencontrées par la copropriété, coupures d'eau ou d'électricité périodiques...

Pour les hôtels : présence ou non d'un café-restaurant, statut de l'exploitant (gérant, propriétaire du fonds de commerce, propriétaire des murs), avis de la dernière commission de sécurité, existence de plaintes fréquentes, type de clientèle et montant des redevances, taille des chambres, nombre d'occupants, qualité du mobilier, type de chauffage, installations sanitaires, services hôteliers offerts, rémunération des services (télévision, douche, électricité...).

Partant de l'ensemble des informations recueillies, un rapport-diagnostic peut, si besoin, être réalisé qui comporte :

- une première partie présentant l'immeuble, les statuts d'occupation et les caractéristiques des ménages ainsi que les données recueillies sur la propriété et la gestion ;
- une deuxième partie, présentant la description des désordres constatés ;
- un exposé de la problématique générale reprenant l'ensemble des informations et proposant une stratégie d'intervention ;
- enfin, en dernière partie, les propositions de mesures à prendre pour traiter la situation (insalubrité, péril, prescription portant sur les équipements communs, sécurité- incendie en cas d'hôtel meublé, degré d'urgence ...).

Dix « bonnes questions » pour choisir la procédure la plus adaptée :

1. Y-a-t-il des désordres qui soient liés à l'environnement ?
2. Si oui, sont-ils une cause essentielle des dysfonctionnements constatés ?
3. Si non, les problèmes viennent-ils de l'état ou des caractéristiques du bien ou sont-ils liés à une utilisation non conforme à sa destination d'origine ?
4. S'ils sont dus à une mauvaise utilisation, quelle en est la nature et quels types de mesures doivent être pris pour remédier au problème (relogement, travaux...)?
5. S'ils sont dus aux caractéristiques ou à l'état du bien, y-a-t-il un ou plusieurs désordres ?
6. Porte(nt)-il(s) majoritairement sur des questions de salubrité ou de sécurité publique ?
7. Les désordres sont-ils « remédiables » ou « irrémédiables », compte tenu de la nature des travaux nécessaires ou de leur coût estimé ?
8. Présentent-ils un risque ou un danger pour les occupants ou les voisins ?
9. Quel est le degré d'urgence ?
10. Le comportement du bailleur paraît-il relever d'une simple mauvaise gestion ou d'un choix délibéré? (absence volontaire d'entretien, suroccupation, divisions abusives, absence de baux écrits... permettant de l'apprécier comme un « véritable marchand de sommeil »)

Récapitulatif des procédures

SALUBRITE PUBLIQUE				SECURITE PUBLIQUE			
		CSP	autorité			CCH	autorité
Désordres liés à l'environnement				Stabilité du bâti ou de ses éléments			
Désordres liés à l'utilisation du bien							
	Locaux impropres à l'habitation	L.1331-22	préfet		Procédure ordinaire Péril ordinaire	L 511-2	maire
	Suroccupation organisée par le bailleur	L 1331-23	préfet		Procédure d'urgence Péril imminent	L 511-3	maire
	Utilisation non conforme	L 1331-24	préfet	Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation			
Désordres du bâti					Procédure ordinaire	L 129-1	maire
					Procédure d'urgence	L 129-3	maire
Désordres ponctuels	Procédure ordinaire Infraction au RSD		maire	Protection contre les risques d'incendie et de panique			
	Procédure d'urgence	L 1311-4	préfet		Commission de sécurité	L.123-3	maire
Désordres multiples	Procédure ordinaire Insalubrité remédiable ou irrémédiable	L 1331-26 et suivants	préfet				
	Si urgence	L.1331-26-1	préfet				
Les divisions abusives	Divisions interdites : immeubles sous arrêtés d'insalubrité <i>Idem sécurité</i>	L.111-6-1 du CCH	Procurateur	Divisions interdites aux fins d'habitation: immeubles sous arrêté de péril, de grande hauteur, logements exigus, sans eau, évacuation ...			

Mise à jour par le PNLHI –31 mars 2009, suite à la publication de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009.
Les modifications portées en rouge découlent de cette loi.

2 - DEFINIR UN PROJET

La démarche de projet concerne les opérateurs, services d'une commune, de l'Etat et leurs partenaires, chacun selon ses responsabilités. Aucun d'entre eux ne peut agir seul de façon efficace : coordination, mise en œuvre des moyens de chacun sont des conditions indispensables à l'aboutissement de l'action. C'est pourquoi la seule mise en place de la procédure ne permet pas de traiter efficacement le dossier : la procédure n'est pas un projet en soi et le choix de la procédure s'inscrit dans un projet. On ne traite pas de la même façon une copropriété, un hôtel meublé ou un propriétaire occupant, un bailleur âgé et de bonne foi et un bailleur indélicat organisé ...

2.1 - La définition du projet et le choix de la procédure

L'essentiel des situations d'habitat insalubre ou dangereux met en jeu des relations entre propriétaire(s), occupant(s) et logement(s) et/ou immeuble(s) qui incluent des composantes juridiques, sociales, financières, techniques, etc.... plus ou moins complexes selon les cas. Traiter une situation nécessite d'en cerner tous les contours pour être en capacité de définir les objectifs de l'action les plus adaptés. Selon les cas, l'octroi de subventions s'avérera suffisant, dans d'autres cas, il conviendra de reloger les occupants avec les mesures d'accompagnement appropriées, d'aborder les problèmes de fonctionnement de la propriété (indivision, copropriété...) avant de parvenir à la réalisation de travaux plus ou moins importants en fonction des aides financières mobilisables. Dans d'autres cas, enfin, seule une expropriation permettra de traiter une situation devenue inextricable (état de carence de la copropriété, anciens hôtels meublés mis en copropriété impossibles à restructurer pour rendre les lieux habitables, bâtiment occupé en déshérence...). L'objectif recherché se doit d'être durable pour éviter toute répétition des causes de dégradation.

Le fait que l'immeuble soit inhabité, momentanément inoccupé, ou qu'il ait été libéré, ne justifie pas l'inaction des services chargés de la mise en œuvre des procédures : en effet, en péril, les considérations de sécurité publique imposent de traiter l'édifice et, en insalubrité, il faut éviter toute possible réoccupation, légale ou par squat, sans travaux préalables de salubrité et/ou de sécurité.

Tout propriétaire est tenu à l'entretien de ses biens.

L'opportunité de l'intervention s'analyse aussi au regard des circonstances locales.

Traiter nécessite donc des approches interdisciplinaires et l'utilisation d'outils diversifiés permettant d'apporter la meilleure réponse aux besoins repérés. Il s'agit surtout d'associer des compétences multiples pour construire un projet commun dans lequel chacun s'inscrit pour éviter toute démarche contradictoire pouvant bloquer le processus souhaité.

Cette complémentarité doit se retrouver à tous les niveaux de l'intervention :

- A celui de la prise de décision entre préfet et maire du fait, notamment, de leurs pouvoirs de police complémentaires ;
- Entre services de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- Dans les relations inter-services des collectivités et de l'Etat ;
- Entre maître d'ouvrage de l'action et les opérateurs ou experts associés à la définition et la mise en œuvre de l'intervention ;
- Le cas échéant, par signalement au procureur, de faits ou situations paraissant contraires à la dignité humaine ou pouvant mettre la vie d'autrui en danger.

Pour ce faire, selon la complexité des situations à traiter ou de leur nombre, notamment dans le cadre d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne, des comités de pilotage seront mis en place pour assurer la nécessaire coordination et le suivi commun des actions.

Pour les situations plus simples, des rencontres régulières entre services concernés s'avèreront utiles.

2.2 - La démarche

Traiter l'habitat indigne, c'est inscrire l'action dans une démarche qui doit aboutir.

Elle peut relever soit d'un traitement amiable soit d'une intervention coercitive liée à la mise en œuvre d'une procédure de police administrative. L'utilisation des outils de police n'est évidemment pas la finalité de l'action et certaines situations peuvent être réglées par des contacts directs avec les propriétaires¹⁰ (cas général des propriétaires occupants). Cependant, en cas de risque avéré, de danger pour les occupants (y compris propriétaires), en cas de vulnérabilité des occupants, une procédure doit être enclenchée car elle est protectrice et son défaut pourrait engager la responsabilité publique.

Dans tous les cas, la stratégie d'intervention dépend pour une large part de la coopération les personnes concernées en utilisant, si nécessaire, la menace d'engager des procédures coercitives avec tous les effets de droit qui en résulteraient pour le propriétaire ou l'exploitant (cessation du paiement des loyers ou redevances d'occupation, obligation de relogement, réalisation des travaux d'office, poursuites pénales, etc.). Pour les propriétaires occupants c'est souvent le montage financier et l'accompagnement social qui permettent de traiter la situation.

D'une manière générale deux types d'approches sont possibles :

- ➔ Traiter les seuls désordres techniques en utilisant les outils coercitifs pour contraindre à faire, et réaliser d'office si nécessaire, les mesures prescrites (exemple : substitution aux seuls copropriétaires défaillants dans une copropriété en difficulté) ;
- ➔ Tenter de traiter l'ensemble des difficultés et des blocages de la situation, qu'ils soient relatifs au bien, au propriétaire ou à l'occupant (exemple : mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété préalablement à la réalisation des travaux par la copropriété).

Ces approches ne sont pas contradictoires et peuvent être, dans certains cas, complémentaires.

Il peut être nécessaire, dans le cadre d'une approche globale, de mettre en œuvre une procédure coercitive comme élément de la stratégie d'intervention.

Le choix dépend en grande partie de la nature, de la cause des désordres et des personnes en présence.

Les procédures coercitives ont une efficacité certaine sur les causes d'ordre structurel car elles permettent de mettre fin à une situation inacceptable (démolition, interdiction d'habiter, adéquation entre usage et destination) et sur les désordres qui présentent un réel danger pour les occupants et n'autorisent pas à accorder de délais pour leur traitement. Elles ont aussi une grande efficacité contre les « marchands de sommeil ».

En revanche, quand les désordres tiennent à d'importantes incapacités financières ou à la carence avérée de structures collectives (copropriété) la seule procédure coercitive est insuffisante : des outils complémentaires doivent alors être mis en place.

¹⁰ On rappelle que les propriétaires, ainsi que les syndicats de copropriétaires, bénéficient d'aides majorés de l'ANAH pour réaliser les travaux nécessités par un arrêté d'insalubrité, de péril ou concernant les équipements communs des immeubles collectifs. Cette possibilité est également ouverte aux propriétaires quand un rapport fait état de l'insalubrité de l'immeuble sans qu'un arrêté n'ait été pris. De même, les hôtels meublés peuvent être financés pour les travaux à effectuer, notamment lorsqu'ils concernent la sécurité ou la salubrité.

Les stratégies d'intervention dépendent de quatre critères principaux :

- ➔ La cause des désordres
- ➔ La logique et la capacité à agir du ou des propriétaires (statuts de propriété, d'occupation, de gestion ou d'exploitation) ;
- ➔ La protection des occupants et, autant que faire se peut, la réponse à leurs besoins
- ➔ Les risques de mise en cause de la responsabilité du maire, du préfet et de leurs services.

2.2.1 - La cause des désordres

On retiendra deux types de causes essentielles menant à des situations d'habitat indigne :

Les causes structurelles

- les problèmes liés au bâtiment lui-même (surface de l'immeuble ou des logements inadaptée, mauvaise qualité des matériaux de construction, dégradation trop importante...)
- désordres liés à l'environnement (problèmes de surdensité, défaut d'éclairage...), localisation (isolement, difficultés d'accès...), nuisances de l'environnement...
- locaux impropres à l'habitation (caves, cabanons...), locaux professionnels ou annexes utilisés en habitation; locaux trop petits et inadaptés aux familles.

La réponse à ces situations vise, soit à rendre au local sa vocation d'origine, soit à interdire toute habitation, soit prescrire des mesures en adéquation avec la nature et l'importance des problèmes constatés.

Les causes liées à des défauts d'entretien

Les désordres ne relèvent pas de la nature du bien qui présente les qualités minimales pour être destiné à l'habitation, mais d'une absence d'entretien des locaux ou des équipements par les propriétaires ou occupants.

Cela résulte soit d'une incapacité à faire les travaux (raisons financières, juridiques, de type indivision bloquée, usufruit, copropriété en situation de carence, tutelle ou curatelle ...) soit à la volonté de ne pas les faire (logique d'exploitation d'un propriétaire, d'un exploitant commercial d'établissement d'hébergement, d'un copropriétaire)

Il s'agit alors de déterminer la nature des travaux à réaliser et les moyens à mettre en œuvre pour aboutir à leur réalisation par les intéressés (intervention amiable ou coercitive).

Dans les deux cas, la démolition peut parfois s'avérer être la solution la plus satisfaisante.

2.2.2 - Les logiques et les capacités des propriétaires

On n'aborde pas de la même manière les problèmes d'un propriétaire occupant en capacité d'assurer l'entretien courant de son immeuble, mais non la charge de travaux lourds, ceux d'une copropriété vétuste confrontée à d'importants problèmes de gestion qui interdisent toute possibilité d'action, et les pratiques d'exploitation d'un « marchand de sommeil ».

Dans le premier cas, l'action sera modulée en fonction de la situation de danger rencontrée, qui peut imposer des mesures d'urgences et/ou des mesures coercitives, tout en cherchant à avoir un suivi de la situation personnelle des occupants pour les aider à rétablir la situation.

Dans le second cas, la copropriété est, en revanche, confrontée à des dysfonctionnements, facteurs de dévalorisation, qui ne pourront être durablement résolus par la seule réalisation de travaux. La vraie réponse, à terme, passe par un accompagnement de la copropriété pour l'aider à assainir durablement sa gestion déficiente, en vue de réaliser les travaux indispensables. Cette nécessité d'agir sur l'ensemble des dysfonctionnements n'empêche évidemment pas de contraindre à exécuter, sans attendre, les travaux qui peuvent s'avérer urgents.

Dans ces deux cas, les procédures de police doivent être utilisées à bon escient, selon l'urgence du traitement des désordres et la situation des propriétaires ou des copropriétés.

La prise d'un arrêté d'insalubrité sur le logement d'un propriétaire occupant, peut s'avérer indispensable dans des situations de danger. Elle peut également permettre de débloquer la prise de décision dans une indivision.

D'autres situations ne pourront être traitées qu'en réalisant des travaux d'office suite à une procédure coercitive.

Tout dépend de la nature des blocages, de la dynamique qu'une procédure peut impulser et des objectifs fixés par le projet retenu. Cependant, les situations d'urgence appellent la mise en œuvre de la ou des procédure(s) adaptée(s) pour éviter tout accident en cas d'inaction des propriétaires.

Vis à vis d'un « marchand de sommeil », les procédures sont indispensables, car elles seules permettent de le contraindre à faire, tout en assurant la protection des occupants avec la possibilité, in fine, d'une substitution de la collectivité publique, voire de poursuites pénales, si l'injonction s'avère insuffisante. Dans ces cas, il ne faut pas hésiter à signaler ces situations au procureur de la république, même dès avant l'aboutissement de la procédure, car le procureur peut engager les poursuites sur le fondement du code pénal général.

Dans le cas général des bailleurs plus ou moins coopératifs, les actions coercitives (arrêtés) et incitatives (aides de l'ANAH, autres aides financières...) doivent être associées aussi systématiquement que possible, pour en démultiplier l'efficacité.

L'incapacité des propriétaires à entretenir ou à améliorer leur bien peut également être due à des situations juridiques complexes, qu'il s'agisse du statut de la propriété ou de la situation personnelle des personnes concernées : indivision bloquée, succession non réglée, nu-propriétaires et usufruitiers démunis, propriétaires disparus, lots vacants, tutelle ou curatelle, Dans ces cas, une assistance juridique, ou d'autres mesures d'accompagnement, peuvent être utiles, mais n'interdisent pas la mise en œuvre de procédures coercitives pour assurer la sécurité des occupants ou du public, permettant ainsi des travaux d'office, sans attendre le dénouement des situations juridiques.

Les situations complexes, de fait ou organisées pour échapper à toute obligation, ne doivent pas paralyser l'action publique : les différentes mesures prises pour faciliter la réalisation de travaux d'office et sécuriser les créances publiques ont pour objectif de pouvoir rendre effective l'intervention publique.

2.2.3 - La protection et la réponse aux besoins des occupants

La prise en compte des besoins et des attentes des occupants constitue un point essentiel de la stratégie de traitement de l'immeuble.

Toute intervention suscite, le plus souvent, à la fois crainte et espoir :

- crainte des réactions du propriétaire : la mise en œuvre des procédures de police administrative assure une protection renforcée des droits des occupants et permet d'obtenir de la part du juge des sanctions pénales à l'encontre des propriétaires qui ne se conforment pas à la loi.
- espoir quant à l'évolution de leurs conditions de logement, soit par la réalisation de travaux soit par un relogement.

Prendre en compte ces attentes ne veut évidemment pas dire répondre à toutes. Le souhait d'un relogement, notamment, peut être injustifié au regard des désordres constatés, lesquels peuvent être traités par des travaux, à court terme¹¹.

Prendre en compte, c'est intégrer la demande comme un des éléments du diagnostic pour pouvoir y répondre soit positivement ou en partie, soit négativement, au regard du champ d'action possible. Elle s'inscrit dans la démarche de projet comme l'un des objectifs à confronter aux autres enjeux et aux stratégies et moyens disponibles pour traiter la situation. C'est, *in fine*, être en capacité d'expliquer aux intéressés les raisons qui conduisent à satisfaire, en tout ou partie, ou ne pas satisfaire leurs attentes.

Les outils coercitifs de la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, notamment, ont pour objet premier d'assurer la santé et la sécurité des occupants et non pas de pourvoir systématiquement à leur relogement, à l'exception des situations où l'état du bâti est tel que son utilisation n'est pas possible de façon définitive ou provisoire.

On rappelle que :

- ➔ Il est désormais possible d'exiger du propriétaire, dans le cadre des arrêtés d'insalubrité réparable, l'installation des équipements¹² visés à l'article 3 du décret « décence » du 30 janvier 2002 (notamment création d'une salle d'eau, chauffage...).
- ➔ Les ménages en suroccupation de leur propre fait peuvent être relogés de manière définitive par la collectivité publique, même si leur logement n'a fait l'objet que d'un arrêté d'insalubrité réparable.

Les ménages dont la demande présente un caractère d'urgence du fait de l'interdiction d'habiter qui frappe le logement ou le local qu'ils occupent doivent être prioritaires dans l'attribution d'un logement social. Ces personnes bénéficient en effet d'un droit au relogement, opposable, d'une part à leur propriétaire et, en cas de défaillance de celui-ci, à l'autorité publique compétente. **Pour faciliter effectivement le relogement par les autorités publiques, l'article 82 de la loi MOLLE a introduit deux articles nouveaux au CCH, les articles L.521-3-3 et L.441-2-3-4 qui confèrent aux préfets et aux maires les pouvoirs de désigner les personnes aux bailleurs sociaux et en cas de refus de l'organisme, d'attribuer, sans passer par la commission de médiation, formalité inutile¹³.**

2.2.4 - Responsabilité des acteurs publics

Au regard de la responsabilité des acteurs publics, l'inaction engage tout autant que l'engagement non maîtrisé de procédures.

¹¹ En particulier, ces situations, hors suroccupation, justifient encore moins un « contournement » par une requête au titre du DALO.

¹² Disposition renforcée par la loi MOLLE (suppression d'une ambiguïté à l'art L.1331-29 du CSP)

¹³ Dans tous ces cas, le propriétaire ou le logeur reste redevable des indemnités prévues à l'art L.521-3-2 du CCH.

Inaction n'est pas absence de procédure et les prises de contact, courriers, rendez-vous, sollicitations d'un opérateur sont autant de signes d'une prise en charge des plaintes ou signalements. Cependant, en cas d'accident, l'absence de mesure adéquate peut être sanctionnée par la mise en cause de la responsabilité de la collectivité publique, si le risque ou le danger avait été signalé.

A l'inverse, initier une procédure sans réel suivi ne saurait dégager la responsabilité du maire ou du préfet. Prendre un arrêté, c'est, le cas échéant, s'obliger à réaliser d'office les mesures prescrites (travaux, hébergement ou relogement...).

On rappelle que pour l'exécution d'office des mesures prescrites, les communes peuvent bénéficier d'aides spécifiques de l'ANAH pour les travaux et de l'Etat (FARU ¹⁴) pour l'hébergement et le relogement, à savoir :

- pour les travaux d'office : l'ANAH peut verser, sans plafond de dépense, une subvention de 50% du montant des travaux H.T, prescrits dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité remédiable, d'un arrêté de péril « ordinaire », d'un arrêté de mise en sécurité des équipements collectifs « ordinaire » ou d'un arrêté de mise en sécurité au titre de la sécurité incendie des hôtels meublés. La commune conserve le bénéfice de la subvention, sachant qu'elle recouvre, par ailleurs, ses créances auprès des propriétaires ou exploitants concernés.

- pour l'hébergement ou le relogement des occupants (non propriétaires) : le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU), géré par le ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, permet aux communes, pour une période allant de 2006 à 2010, de bénéficier d'une participation de l'Etat dans les dépenses occasionnées par des hébergements d'office et les travaux interdisant l'accès à des locaux dangereux, à savoir :

- 100% du coût d'hébergement pendant une durée maximale de 6 mois pour :
 - les hébergements consécutifs à des accidents indépendants de toute responsabilité du propriétaire (catastrophes naturelles, incendie...)
 - l'évacuation des squats devenus dangereux du fait de la dégradation de l'immeuble, lorsque le maire, pour des raisons de santé publique, est obligé de trouver un hébergement urgent.
- 50% du coût de l'hébergement pendant une durée maximale de 6 mois suite à un arrêté d'évacuation concomitant à un arrêté de péril imminent ou dans le cadre d'une interdiction temporaire d'habiter lié à un arrêté de péril ordinaire.
- Pour les hôtels meublés, dans le cadre des mesures de sécurité contre l'incendie des établissements recevant du public, la subvention est portée à 75% de la dépense d'hébergement lié à un arrêté d'évacuation ou une interdiction temporaire d'habiter.
- 100% du coût des mesures prises pour mettre les locaux, insalubres et interdit de manière définitive à l'habitation, hors d'état d'être utilisable au fur et à mesure de leur libération par les occupants (murage, démolition partielle, dispositif de fermeture...).

Le montant subventionné est le coût réellement acquitté par la commune.

L'attribution de subventions du FARU ne fait pas obstacle aux obligations de remboursement auxquelles sont tenus les propriétaires ou les exploitants commerciaux d'établissements d'hébergement.

Ne sont pas pris en compte les hébergements effectués dans des structures bénéficiant de l'allocation de logement temporaire (ALT).

¹⁴ Fond d'aide pour le relogement d'urgence, institué et géré par le ministère de l'Intérieur/DGCL/ cf. : circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#).

2.3 - Exemples de situations et procédures utilisables

1^{er} exemple

Soit un immeuble collectif locatif de trois logements appartenant à un bailleur unique : l'un ne dispose ni d'un WC intérieur, ni de salle d'eau; un autre est en bon état et confortable, le troisième présente d'importants problèmes d'humidité dus à un chauffage défectueux et à une ventilation inadaptée, ainsi qu'une installation électrique dangereuse. Les parties communes sont très vétustes : marches d'escalier usées, rambarde partiellement descellée, colonne de gaz non conforme, absence d'éclairage de sécurité des escaliers et présence de peintures au plomb.

Le préfet pourra, sur rapport d'enquête de la DDASS ou du SCHS :

- prescrire la remise en état urgente des désordres présentant un danger pour les occupants (rambarde, réseau gaz, sécurisation des problèmes de chaudière et de ventilation, installation électrique du troisième logement...) concomitamment à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité (art 1331-26-1 du CSP) ;
- puis prendre un arrêté d'insalubrité remédiable prévoyant le traitement de l'ensemble des désordres ainsi que la mise en conformité du premier logement avec les caractéristiques du logement décent, ainsi que le traitement des peintures au plomb de la cage d'escalier.
- engager, indépendamment de la déclaration d'insalubrité, la procédure de l'article L 1334-2 du CSP pour rendre inaccessible le plomb contenu dans les peintures anciennes si ce plomb est accessible (dégradation des peintures) et si l'immeuble accueille des enfants mineurs (en l'absence d'enfants mineurs, le traitement du plomb accessible peut être inclus dans l'arrêté d'insalubrité)

Le maire pourrait :

- faire une injonction au propriétaire (ou à l'occupant) pour les désordres en infraction avec le RSD : problèmes de ventilation et de chauffage, ...
- prendre un arrêté de péril ordinaire pour le rescellage de la rambarde de l'escalier ;
- prendre un autre arrêté pour la réparation des équipements communs défectueux (éclairage de sécurité des escaliers, réseau gaz).

Dans ce cas on ne traiterai ni l'installation sanitaire du premier logement, ni l'électricité dangereuse du second, ni le plomb des parties communes, et le maire aura dû instruire et prendre trois arrêtés différents dont aucun ne permet de traiter efficacement l'ensemble des désordres. De plus, le locataire du premier logement devra saisir la commission de conciliation, ou le juge d'instance, au titre de la décence de son logement et, sauf cas de prise d'un arrêté de péril, continuer à payer un loyer.

La procédure d'insalubrité doit donc être privilégiée.

2^{ème} exemple

Soit un immeuble en copropriété de dix logements, sans difficulté de gestion et occupé par six copropriétaires occupants et quatre locataires.

- Un des locataires, personne âgée aux faibles ressources, n'entretient plus son logement et stocke chez lui divers cartons et journaux présentant des risques d'incendie compte tenu d'une chaudière à bois à proximité dont le raccordement au conduit de fumée est défectueux ;

- Un des logements locatifs est très humide du fait de l'absence de ventilation et d'un chauffage électrique utilisé ponctuellement au regard des coûts engendrés pour la famille ;
- Une installation fuyarde dans la salle d'eau d'un logement occupé par son propriétaire a provoqué la chute partielle du plafond de la pièce située en dessous, laissant apparaître des risques de rupture ponctuelle du plancher ;
- L'électricité des parties communes est défectueuse et présente des risques d'électrocution par dénudation localisée des fils.

Le maire pourra :

Dans le cadre de ses pouvoirs de police générale :

- mettre en demeure le locataire âgé de nettoyer son logement ;
- faire injonction au propriétaire de remédier aux risques d'intoxication liés au mauvais raccordement de la chaudière, et, en cas d'échec, de saisir le préfet pour que celui-ci mette en œuvre une procédure d'urgence (art L 1311-4 du CSP) ;
- mettre en demeure le propriétaire bailleur d'installer les ventilations nécessaires dans l'autre logement locatif. Il informera l'occupant des désordres occasionnés par une absence de chauffage ;
- mettre en demeure le propriétaire occupant de mettre en conformité l'installation sanitaire défectueuse.

Dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale :

- prendre un arrêté de péril imminent pour conforter le plafond et le plancher ;
- instruire un arrêté de péril ordinaire pour prescrire leur réparation ;
- prendre un arrêté portant sur la sécurité des équipements collectifs pour faire remettre aux normes l'installation électrique.

S'agissant de parties communes, ces trois arrêtés seront notifiés au syndic en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires.

Dans les deux exemples ci-dessus on a privilégié des procédures qui permettraient de traiter au mieux les désordres constatés, et si possible par une seule procédure, à tout le moins par une seule autorité administrative.

Quels que soient les choix de procédures effectués en fonction de la situation à traiter, et surtout si l'état des lieux impose d'en utiliser deux, il importe de coordonner les interventions pour éviter l'accumulation contre productive de procédures visant le même objectif, à savoir la sécurité et / ou la santé des occupants. Même si l'autorité administrative est identique pour mener deux procédures, il faut aussi veiller à la coordination des interventions, y compris à celle des services éventuellement chargés de chacune d'elle.

Par ailleurs, chaque procédure répond à un formalisme bien spécifique qu'il importe de bien maîtriser afin d'éviter tout blocage et le risque de contentieux.

3 - MAITRISER LES PROCEDURES

Les principales procédures relevant des pouvoirs de police des maires et des préfets permettant de lutter contre l'habitat insalubre ou dangereux ont été améliorées et simplifiées par l'ordonnance du 15 décembre 2005, la loi « ENL » du 13 juillet 2006 qui l'a ratifiée, le décret d'application en date du 8 novembre 2006 et, enfin, ont été complétées par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Elles sont exposées dans leurs grandes lignes afin de guider les acteurs concernés dans leur mise en œuvre, et font l'objet de fiches descriptives en annexe.

3.1 - Les pouvoirs de police du maire en matière de salubrité et de sécurité¹⁵

Le maire est traditionnellement l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public au sens de l'article L 2212-2 du CGCT qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

Au delà des actions de prévention, de contrôle et de sanction des infractions à une prescription législative ou réglementaire, l'intervention du maire sur le fondement de son pouvoir de police générale par la prescription de mesures adaptées aux circonstances est toujours possible en cas de menace avérée pour la salubrité ou la sécurité et de danger grave et imminent.

○ A ce titre il appartient au maire de :

- **RAPPELER** aux administrés leurs obligations en matière de salubrité publique ou de sécurité et notamment, celles contenues dans le règlement sanitaire départemental (RSD).¹⁶

- **PRESCRIRE** les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence aux normes prévues par les textes législatifs ou réglementaires, et notamment par le RSD, soit, en cas de menace grave et imminente, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances.

Exemple

Un locataire se plaint du défaut de raccordement (ou d'un raccordement défectueux) de son logement au réseau d'évacuation des eaux usées, le propriétaire n'a pas réagi à ses sollicitations

Un agent communal, constate les non conformités sur place et consigne ses observations dans un rapport signé.

Le maire adresse un courrier et ce rapport au propriétaire en rappelant la réglementation applicable et en demandant la mise en conformité du logement.

Le maire pourrait procéder de même en cas de responsabilité de l'occupant/locataire.

Le caractère défectueux des évacuations d'eaux usées est dû à un défaut d'entretien des installations sanitaires. Dans ce cas, le maire fait injonction directe à l'occupant.

○ Les situations rencontrées peuvent parfois relever de plusieurs champs réglementaires.

¹⁵ Voir [FICHE N° 1](#)

¹⁶

L'article L.2542-8 du CGCT rappelle cette obligation générale du maire. Il peut s'agir de rappeler une norme prescrite par le RSD ou toute autre norme.

Exemple

Le mauvais fonctionnement des équipements sanitaires, qui rend le logement non conforme aux caractéristiques du logement décent, prive les occupants d'alimentation en eau potable, ce qui constitue une non-conformité au règlement sanitaire départemental.

Cette situation relève à la fois du champ de la décence et de celui du règlement sanitaire départemental. Le maire n'agira que sur le fondement de ce dernier, la décence n'entrant pas dans son champ de compétence¹⁷.

- L'exécution d'office n'est pas prévue par les textes

N'étant pas prévue par les textes, l'exécution d'office des arrêtés de police du maire est réservée aux cas d'une exceptionnelle gravité, ou doit avoir été autorisée par le juge¹⁸ judiciaire des référés, et ne permet pas le recouvrement des frais éventuellement engagés par la collectivité

- L'évacuation peut être ordonnée par le maire en cas d'urgence

En cas d'urgence et de danger imminent ne laissant pas le temps d'engager une procédure, même urgente (péril imminent, application du L.1311-4 du CSP) le maire peut toujours, sur le fondement de son pouvoir de police générale, faire évacuer un immeuble.

Exemple 1

Des émanations toxiques provenant d'une chaudière défectueuse provoquent un danger imminent d'intoxication des occupants

Le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble s'il n'existe pas de solution moins contraignante, sur le fondement d'un arrêté visant l'article L 2212-2 du CGCT, motivé par l'urgence et la gravité de la situation.

Exemple 2

A la suite d'intempéries exceptionnelles ayant généré un glissement de terrain, un pavillon menace de s'écrouler. La situation ne relève pas de la procédure de péril dans la mesure où la cause du risque est exclusivement naturelle.

Le maire prend immédiatement un arrêté d'évacuation fondé sur les dispositions de l'article L 2212-2 du CGCT.¹⁹

- Les occupants ne bénéficient d'aucune protection particulière.

A la différence des arrêtés pris en matière de péril et d'insalubrité, les arrêtés fondés sur le pouvoir de police générale du maire ne sont pas accompagnés d'un régime de protection des occupants.

Cette procédure n'étant assortie ni de l'exécution d'office de droit et aux frais du contrevenant, ni d'un régime de protection des occupants, les procédures de police spéciale prévues par le CSP ou

¹⁷ Le locataire peut saisir la commission de conciliation ou le tribunal d'instance sur le fondement du non respect du décret relatif aux normes de la décence.

¹⁸

Président du TGI sur la base de l'article 809 du code de procédure civile

¹⁹

Quand bien même la procédure de péril serait applicable, le maire pourrait néanmoins, dans l'urgence, prescrire l'évacuation sur le fondement de ses pouvoirs de police générale et engager parallèlement une procédure de péril en vue de prescrire des mesures de mise en sécurité.

le CCH, en complément de la police générale, ou de manière autonome, doivent être privilégiées lorsque leurs conditions d'application sont réunies.

3.2 - Les pouvoirs de police du maire en matière de déchets ²⁰

La procédure applicable en matière de déchets et prévue par l'article L.541-3 du code de l'environnement issu de la loi du 15 juillet 1975, mérite d'être évoquée, en complément de la police générale du maire, dans la mesure où elle permet au maire, dans certaines situations, de remédier efficacement à une situation conduisant à l'insalubrité.

Dans certaines hypothèses, cette police peut être préférée à l'exercice de la police sanitaire d'urgence du préfet, exercée sur la base de l'article L.1311-4 du CSP.

Le maire dispose en effet d'une compétence spécifique en matière de déchets, qui lui permet, dans certaines conditions, de prendre des mesures d'office en cas de carence du propriétaire ou de l'occupant responsable de la situation.

L'article L.541-3 du code de l'environnement prévoit ainsi :

« au cas où les déchets sont abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions du présent chapitre, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'élimination desdits déchets aux frais du responsable (...) L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. »

Le maire dispose donc d'un véritable pouvoir d'exécution forcée légalement prévu à la différence du pouvoir de police générale.

Le recours à cette procédure de contrainte doit en revanche être exactement justifié au regard des circonstances de l'espèce et des conditions légales requises, c'est-à-dire qu'il faut s'assurer que des déchets sont bien abandonnés ou déposés contrairement aux prescriptions légales et réglementaires.

Parmi ces prescriptions figurent notamment celles prévues par l'article L.541-2 du code de l'environnement qui imposent que :

« toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination ».

La mise en œuvre de la procédure fondée sur la loi « déchets » nécessite d'adresser une mise en demeure préalable et motivée d'évacuer les déchets litigieux, et en cas de non respect de celle-ci de prendre un arrêté prescrivant l'intervention d'office, aux frais du responsable, c'est-à-dire le plus souvent, l'occupant.

Aussi, l'accumulation de déchets à l'intérieur d'une propriété privée, de surcroît si elle crée un risque avéré pour la santé des occupants ou des riverains, permet au maire de faire usage des pouvoirs de contrainte prévus par l'article L.541-3 du code de l'environnement, au besoin avec le concours de la force publique, sans autorisation préalable du juge judiciaire.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le concours de la force publique serait refusé au maire ou en cas de difficulté particulière pour pénétrer dans la propriété que la saisine du juge des référés pourrait s'avérer utile pour appuyer une demande de concours des forces de police, ou d'un serrurier.

²⁰ Voir [FICHE N°2](#)

En revanche, lorsque l'insalubrité est sans rapport avec un problème de déchets, mais qu'elle relève de manière plus générale du non respect des règles d'hygiène de l'habitat, le maire peut demander au préfet d'intervenir sur le fondement du CSP et notamment, en cas d'urgence, d'appliquer la procédure prévue à l'article L 1311-4 dudit code.

Le préfet peut également intervenir directement sur ce dernier fondement sans saisine par le maire.

Exemple

Les services municipaux sont alertés par des voisins de nuisances provenant d'un pavillon, manifestement dénué de tout entretien. Un agent municipal constate sur place l'accumulation de déchets putrescibles à l'extérieur et à l'intérieur de la propriété (l'occupant l'ayant laissé entrer). L'habitation est dénuée de tout entretien, les déchets sont accumulés dans des conditions d'hygiène désastreuses et la présence de cafards est constatée.

Sur la base du rapport établi à la suite de cette visite, le maire met l'occupant en demeure de procéder au nettoyage et à la désinsectisation de la propriété sous huit jours.

L'occupant ne réagissant pas à cette mise en demeure, le maire prend un arrêté décidant l'intervention d'office de la commune aux frais de l'occupant (l'arrêté précise la date de l'intervention et est notifié préalablement à l'occupant).

3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet²¹ (article L 1311-4 du CSP)

Indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer un immeuble insalubre remédiable ou irrémédiable, l'article L 1311-4 du CSP permet au maire et au préfet d'intervenir conjointement pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels.

- En cas d'urgence et de non respect des règles d'hygiène de l'habitat, notamment celles prévues par le RSD, le préfet prescrit par arrêté les mesures nécessaires à l'attention du contrevenant.²²
L'intervention préalable du maire pour constater la situation d'urgence telle que prévue par les textes d'origine n'est plus obligatoire selon les dispositions actuelles de l'article.
L'ordonnance du 15 décembre 2005 a renforcé cet outil en autorisant désormais l'exécution d'office des travaux prescrits, par le maire, à défaut d'exécution spontanée, aux frais du contrevenant.
En conséquence, cet outil doit être privilégié dès lors que les conditions d'urgence et d'infraction aux règles d'hygiène de l'habitat sont réunies, car, à la différence du pouvoir de police générale du maire, il permet l'exécution d'office aux frais du contrevenant.
- Toutefois, les occupants ne bénéficient d'aucune protection particulière : ce dispositif n'est pas assorti du régime protecteur des occupants applicable en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril dans la mesure où il s'agit de traiter un risque ponctuel dans des délais brefs.
En revanche, si les désordres constatés ne peuvent être traités en présence des occupants et s'avèrent plus complexes, il conviendra de privilégier la procédure de l'article L1331-26-1 du CSP laquelle permet une intervention dans l'urgence, tout en prenant en compte la situation des occupants.

Exemple

²¹ Voir [FICHE N° 3](#)

²²

Il peut s'agir de l'occupant, de l'exploitant de l'établissement, et non du propriétaire, selon la cause du danger.

Un exploitant d'hôtel meublé supprime l'alimentation en eau potable des chambres louées. Les occupants ne disposent d'aucun moyen de s'alimenter en eau dans des conditions d'hygiène satisfaisantes.

Le maire adresse une mise en demeure sur le fondement du RSD et de l'article L2212-2 du CGCT, en vain (ce préalable peut se présenter mais n'est pas une étape obligatoire).

Il demande en conséquence au préfet de mettre en œuvre la procédure L 1311-4 du CSP.

Le préfet prend un arrêté prescrivant la remise en eau potable de l'ensemble des chambres sous 24 heures.

Un agent se rend sur place et constate que rien n'est fait.

En application de cet arrêté le maire procède à l'exécution d'office de la prescription en faisant intervenir les prestataires utiles pour assurer la remise en eau, aux frais avancés de la commune. Les frais seront ensuite recouverts contre l'exploitant.

3.4 - Les locaux inhabitables par nature²³ (article L1331-22 du CSP)

Les locaux répondant à la qualification de caves, sous-sols et combles, ceux qui sont dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui s'avèrent impropres par nature à l'habitation, font désormais l'objet d'une procédure réécrite, prévue par l'article L1331-22 du CSP et **complété par la loi MOLLE**.

Sont concernées les mises à disposition onéreuses ou gratuites de tels locaux pour l'habitation.

○ La qualification des locaux est essentielle :

Cette procédure est réservée aux cas les plus évidents de locaux inhabitables. S'agissant de locaux dont la destination première n'est pas le logement, elle repose sur une qualification qui doit faire l'objet d'un rapport précis et argumenté techniquement, pour mettre en évidence le caractère manifestement impropre à l'habitation.

En cas de doute sur la qualification du local au sens de l'article L1331-22 du CSP, et si les lieux présentent d'autres désordres, il est préférable d'instruire une procédure formalisée visant la déclaration d'insalubrité sur le fondement de l'article L1331-26 du CSP.

○ L'interdiction à l'habitation est quasi immédiate :

Sur la seule base du rapport de l'agent enquêteur de la DDASS ou du SCHS, le préfet prend immédiatement un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe, sous réserve du respect du caractère contradictoire de la mesure de police ainsi prise, sauf urgence. L'arrêté rappelle que ces locaux sont interdits à l'habitation par nature, et fixe un délai pour assurer ce respect et le relogement des occupants. Le délai d'un mois figurant dans la rédaction précédente a été supprimé, notamment pour qu'un délai suffisant permette de reloger les occupants.

Le CODERST²⁴ n'a pas à être saisi.

○ Empêcher l'accès par prescription ou travaux d'office :

Suite à l'article **93** de la loi MOLLE, le préfet peut compléter l'arrêté de mise en demeure de prescriptions pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, par le maire ou le préfet. Cette disposition est identique à celle déjà prévue en cas d'arrêté d'insalubrité irrémédiable

○ Les occupants sont protégés

²³ Voir [FICHE N° 4](#)

²⁴ Conseil départemental compétent en matière d'environnement et de risques sanitaires et technologiques ayant remplacé le Conseil départemental d'hygiène.

Comme pour tous les locaux déclarés insalubres, en application des articles L521-1 et suivants du CCH :

- le loyer, ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation, cesse d'être dû à compter de la notification de la mise en demeure du préfet. Dans ce cas précis, l'occupant est également exonéré du paiement des charges.
- la personne qui a mis à disposition les locaux (ce n'est pas nécessairement le propriétaire) est tenue d'assurer le relogement définitif des occupants et ne peut demander leur expulsion, sans avoir proposé un relogement.

Exemple

A la demande d'un occupant, un inspecteur du SCHS se rend dans un logement situé au dernier étage d'un immeuble d'habitation.

Le logement, d'une superficie au sol d'environ 18 mètres carrés est situé directement sous la charpente très mal isolée. Il dispose d'une ouverture de type châssis de toit et la hauteur sous charpente est inférieure à deux mètres.

Le logement présentant les caractéristiques d'un comble, le SCHS transmet le rapport à la DDASS et le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai de deux mois.

3.5 - Les locaux surpeuplés²⁵ (article L1331-23 du CSP)

- Les locaux en état de surpeuplement du fait du logeur font l'objet d'une procédure spécifique.
 Cette procédure vise à faire cesser l'activité des « marchands de sommeil » qui louent des locaux en suroccupation, en toute connaissance de cause.
 La suroccupation doit pouvoir être caractérisée comme étant du fait du bailleur, par exemple au regard du nombre de loyers ou redevances perçus, du bail écrit, lorsqu'il existe, ou encore de l'aménagement des pièces, s'il s'agit de locations meublées (nombre de couchages mis à disposition).
 Les locaux en cause peuvent être en eux-mêmes salubres et décents par leurs qualités intrinsèques; l'état de suroccupation suffit à engager la procédure.
 En revanche, s'ils s'avèrent également insalubres, au sens de l'article L 1331-26, il conviendra d'engager parallèlement cette procédure.
 S'ils sont inhabitables par nature et surpeuplés, la procédure fondée sur l'article L1331-22 doit être appliquée, car elle permet de traiter définitivement la situation des locaux tout en protégeant les occupants.
- Le préfet met en demeure de faire cesser l'état de suroccupation
 Sur la base du rapport établi par l'agent enquêteur, au besoin transmis à la DDASS si celle-ci n'a pas réalisé le constat initial, le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'état de suroccupation. Cet arrêté est pris sans formalisme préalable, sous réserve, sauf urgence, du respect du caractère contradictoire de la procédure.
 L'arrêté précise le délai d'exécution pour mettre fin à la suroccupation. Il est pris sans avis préalable du CODERST. Le logement n'est pas interdit à l'habitation.
- Les occupants sont protégés

²⁵ Voir [FICHE N° 5](#)

Dans les mêmes conditions que pour tous les locaux déclarés insalubres, en application des articles L.521-1 et suivants du CCH : suspension du paiement des loyers ou redevances, en principal (les charges restent dues) à compter du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'injonction, les personnes en surnombre doivent être relogées par la personne qui a mis les locaux à disposition (ce peut être quelqu'un d'autre que le propriétaire).

Exemples

Un exploitant d'hôtel meublé accueille plus d'une personne dans une chambre de 9 m², en connaissance de cause, les chambres sont meublées de lits superposés. Le préfet le met en demeure d'assurer le relogement de ces personnes dans un logement adapté, dans une chambre plus grande (pour un couple) ou dans plusieurs chambres (s'il s'agit de personnes isolées).

Un pavillon est loué à plusieurs familles qui se partagent les installations sanitaires et la cuisine, dans une promiscuité manifeste.

Le préfet met en demeure le bailleur d'assurer le relogement des unités familiales en surnombre dans des logements adaptés en superficie.

3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite²⁶ (article L1331-24 du CSP)

- L'article L 1331-24 du CSP modifié par l'ordonnance du 15 décembre 2005 prévoit une procédure spécifique dans le cas où le local d'habitation est dangereux en raison des conditions dans lesquelles il est utilisé.
Cette disposition vise notamment le cas où le local servant de logement n'est pas correctement isolé d'un local professionnel ou d'installations présentant un risque pour la sécurité ou la santé.
- L'avis du CODERST est requis, mais sans le formalisme prévu en matière de déclaration d'insalubrité (ni les propriétaires, ni les occupants ne sont conviés). Les personnes qui ont mis les locaux à disposition doivent cependant être informées de la procédure en cours et des suites envisagées, avant l'édition de l'arrêté, sauf urgence, afin de respecter le caractère contradictoire de la procédure.
- Le préfet, à la suite de l'avis du CODERST, peut ordonner la mise en conformité des locaux pour permettre la suppression des risques constatés, par l'exécution de travaux, si nécessaire accompagnée d'une interdiction temporaire d'habiter²⁷. L'injonction est faite à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition, ou à celle qui en a l'usage (propriétaire, commerçant, artisan, professionnel à l'origine des installations, pour son propre usage ou non)
- L'occupant est protégé : le régime général de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH est applicable.
- Les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office : si l'injonction contenue dans l'arrêté préfectoral n'est pas suivie d'effet, le préfet exécute les mesures prescrites aux frais de la personne défaillante.

²⁶ Voir [FICHE N°6](#)

²⁷

Le texte prévoit la possibilité de prononcer une interdiction définitive d'habiter, ce qui peut s'appliquer, notamment s'il apparaît impossible de faire les travaux indispensables. Cependant, dans de tels cas, la procédure adéquate pourra aussi être soit celle de l'art L.1331-22 soit celle de l'art L.1331-26 du CSP.

Exemple

Un local situé au-dessus d'un atelier ou d'un commerce de boulangerie est loué aux fins d'habitation. Des gaines de ventilation non isolées en provenance des locaux professionnels circulent dans le logement, lequel n'est par ailleurs pas isolé contre le bruit provenant des machines à usage professionnel.

Le rapport constatant des nuisances graves pour les occupants est transmis au CODERST pour avis.

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'exécution des travaux nécessaires pour remédier aux nuisances pour les occupants. En cas d'inaction, ces mesures peuvent être exécutées d'office par le Préfet aux frais du professionnel ou du commerçant, responsable des installations.

La même procédure s'applique si le logement est occupé par la famille du commerçant ou de l'artisan.

3.7 - Le périmètre insalubre ²⁸ (L 1331-25 du CSP)

La procédure prévue à l'article L1331-25 du CSP ²⁹ a vocation, depuis son origine, à permettre la résorption des bidonvilles et la démolition des îlots insalubres les plus denses et les plus importants, notamment après expropriation (mais ce n'est pas obligatoire) et éventuelle démolition.

La procédure permettant de délimiter un périmètre vise à traiter exclusivement l'insalubrité irrémédiable et non l'insalubrité remédiable.

A la différence de la procédure de l'article L1331-26, ni les propriétaires, ni les occupants ne sont conviés à la réunion du CODERST, et le formalisme prévu à ce même article n'est pas applicable. Il est cependant nécessaire d'assurer le caractère contradictoire de la procédure, en avertissant préalablement les propriétaires et les occupants de la procédure engagée, au besoin, par courrier, en leur demandant leurs observations.

Cette procédure doit être réservée aux cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité.

Contrairement à une idée répandue, cette procédure, si elle s'applique à des immeubles d'habitation, ne dispense pas d'une enquête d'insalubrité à l'immeuble, laquelle, en revanche, ne se justifie pas pour un bidonville ou une zone d'habitats de fortune. Dans le cas d'un ensemble d'immeubles d'habitation, même très dégradés, il est préférable d'utiliser la procédure prévue par l'article L1331-26 pour chaque immeuble concerné.

L'arrêté est pris par le préfet après enquête d'insalubrité et avis du CODERST.

Il vaut interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux pour les immeubles qu'il désigne.

L'ordonnance du 15 décembre 2005 n'a pas modifié le régime de cette procédure mais a précisé expressément que les dispositions des I et III de l'article L.1331-28, celles des articles 1331-28-1 et L.1331-28-2, du I de l'article L.1331-29 et de l'article L.1331 sont applicables, c'est-à-dire que le régime de protection des occupants, (articles L.521-1 et suivants du CCH) les conditions de notification de l'arrêté et celles de l'exécution des mesures de sécurité sont identiques à ceux prévus dans le cas d'une déclaration d'insalubrité irrémédiable fondée sur l'article L.1331-26.

²⁸ Voir [FICHE N°7](#)

²⁹ ancien article L1331-23, et encore L 42 du CSP

3.8 - La déclaration d'insalubrité³⁰ (L 1331-26 à L1331-29 du CSP)

L'immeuble qui constitue un danger pour la santé de ses occupants, ou des voisins, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation et qui ne répond pas aux conditions d'engagement des procédures spécifiques susvisées, peut être déclaré insalubre par arrêté préfectoral à l'issue d'une procédure formalisée.

A la suite de la loi « SRU » du 13 décembre 2000 qui avait réformé en profondeur cette procédure, l'ordonnance du 15 décembre 2005 en a précisé certains points sans la modifier, à la fois pour permettre le traitement efficace des cas les plus urgents, et pour sécuriser les droits des occupants.

Peuvent être déclarés insalubres :

- tout immeuble à usage d'habitation, occupé ou non ;
- un ou plusieurs logements ;
- un seul immeuble ou un îlot ;
- les parties privatives comme les parties communes des immeubles collectifs, notamment en copropriété;
- les hôtels et hôtels meublés ;
- et plus généralement tous locaux utilisés à fin d'habitation, quelle que soit leur destination initiale ou réglementaire dès lors qu'ils constituent un danger pour la santé de leurs occupants ou des voisins.

Cette procédure se caractérise à la fois par l'exigence d'une motivation rigoureuse des causes et de la nature de l'insalubrité constatée (remédiable ou irrémédiable) et par un formalisme strict visant à lui assurer un caractère contradictoire.

Le non respect de ces exigences peut conduire à l'annulation de l'arrêté en cas de contentieux.

C'est pourquoi, une attention particulière doit être accordée à l'enquête d'insalubrité et au respect des formes prescrites par les textes, notamment à l'occasion de la notification de la convocation au CODERST et de l'arrêté.

3.8.1 - L'enquête d'insalubrité

Le maire d'une commune dépourvue de service communal d'hygiène et de santé (SCHS), ou le président d'un établissement public de coopération intercommunale peut saisir le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales (DDASS) pour lui demander d'établir un rapport motivé sur l'insalubrité suspectée. La DDASS est alors tenue d'instruire le dossier.

Tout locataire ou occupant d'un immeuble peut également saisir la DDASS. Si la commune où est situé l'immeuble est dotée d'un SCHS, il appartient à celui-ci d'instruire le dossier. La DDASS et le SCHS sont tenus de donner suite à la plainte de l'occupant.³¹

³⁰ Voir les [FICHE N° 9](#) et [FICHE N°10](#)

³¹

Le refus éventuel de la DDASS, ou du SCHS, de donner suite à la plainte de l'occupant doit être motivé et peut faire l'objet d'un recours. Rien ne s'oppose, a priori, à ce que ce rapport soit communiqué aux intéressés, avant la décision, mais ce n'est pas une obligation ; s'il l'est au propriétaire, il doit l'être parallèlement à l'occupant, sous peine de discrimination. Selon la jurisprudence de la commission d'accès aux documents administratifs (CADA) ce rapport est un document communicable à la personne qui le demande, notamment l'occupant qui s'est plaint, dès lors que la décision administrative a été prise, ce qui couvre les décisions de refus ou de silence valant refus de présenter le rapport au CODERST.

Lorsqu'une commune est dotée d'un SCHS³², celui-ci est tenu d'instruire les dossiers d'insalubrité; la commune bénéficie, en effet, d'une dotation de décentralisation (DGD) spécifique pour instruire les affaires d'insalubrité. En cas de carence du SCHS, le préfet peut mettre en demeure la commune de procéder à l'enquête nécessaire.

Le rapport est établi, soit par la DDASS, soit par le SCHS de la commune où est situé l'immeuble. Il est signé de son directeur.

L'enquête comprend nécessairement la visite exhaustive des lieux par les agents de la DDASS ou du SCHS, permettant un diagnostic complet de l'immeuble (s'il n'a pas déjà été fait précédemment), comme il a été exposé dans la partie I, cf. ci-dessus.

La présence des propriétaires à la visite n'est pas requise. Les agents enquêteurs, même s'ils sont assermentés, ne peuvent visiter les locaux qui constituent le domicile d'un occupant (propriétaire ou non) qu'avec son accord. Cependant, le fait de refuser à un agent assermenté cette visite constitue un obstacle à l'exercice de ses missions qui est pénalement réprimé³³. En cas d'obstacle, le juge judiciaire³⁴ des référés doit être saisi pour autoriser l'entrée dans les lieux avec le concours de la force publique et en cas de besoin, d'un serrurier. Ceci est vrai pour toutes les procédures.

Le rapport de la DDASS ou du SCHS doit contenir une argumentation technique précise permettant de justifier la qualification des désordres constatés, leur gravité et les solutions proposées (travaux de sortie d'insalubrité ou caractère irrémédiable, compte tenu des éléments d'évaluation chiffrée du coût des travaux).

On rappelle que l'enquête d'insalubrité doit prendre en compte le facteur « accessibilité et présence de plomb dans les revêtements pour les locaux potentiellement à risque (c'est à dire construits avant 1948). Ce critère constitue ainsi un des éléments de la fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un immeuble.³⁵ . Cette recherche, réalisée dans le cadre de la procédure insalubrité, ne devrait pas se traduire par la réalisation d'un diagnostic tel que défini par l'article L. 1334-1. Toutefois, si ce constat réalisé pendant l'enquête d'insalubrité met en évidence la présence de plomb sur des revêtements dégradés et que la présence de mineurs est avérée, il convient d'engager la procédure d'urgence telle que précisée dans les articles L.1334-1 et L.1334-2.

3.8.2 - La notion d'insalubrité irrémédiable³⁶

Sur ce point précis, l'ordonnance du 15 décembre 2005 apporte une définition de **la notion d'insalubrité irrémédiable** figurant dans l'article L 1331-26 dans les termes suivants :

³² 208 communes sont dotées d'un SCHS habilités à instruire les dossiers d'insalubrité en application de l'art L.1422-1 alinéa 3 du CSP et perçoivent une DGD particulière à cet effet.

³³ En application des articles L.1312-2 et L. 1425-1 du code de la santé publique

³⁴

Le président du tribunal de grande instance / TGI, saisi sur la base de l'article 809 du nouveau code de procédure civile

³⁵

Voir sur ces points l'extrait de la [circulaire interministérielle N°DGS/EA2/2007/321 du 13 août 2007 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile](#)(annexe 1)

³⁶ Voir [FICHE N° 10](#)

« L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. »

Un bâtiment devra donc être qualifié d'insalubre irrémédiable, soit lorsque les travaux nécessaires s'avèrent impossibles d'un point de vue technique, soit lorsque le coût de ceux-ci serait supérieur à celui d'une reconstruction. Cette définition tend à éviter la prise en compte de la valeur vénale de l'immeuble ou sa rentabilité économique en écartant toute analyse renvoyant au marché de l'immobilier.

Elle conduit également à apprécier le caractère irrémédiable de l'insalubrité au regard de l'ensemble du bâtiment pour éviter l'édiction de plusieurs arrêtés partiels (irrémédiables et réparables) sur un même bâtiment, mais permet aussi l'édiction d'arrêtés d'insalubrité par bâtiment, selon leur état, lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments.

Le rapport d'enquête concluant à l'insalubrité irrémédiable doit donc intégrer cette analyse financière et technique. Dans les cas les plus complexes, il peut s'avérer utile de recourir à l'avis d'un homme de l'art, maître d'œuvre, architecte, économiste de la construction.

3.8.3 - Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité³⁷ (article L1331-26-1 du CSP)

L'article L 1331-26-1 nouveau issu de l'ordonnance du 15 décembre 2005 institue un dispositif de traitement d'urgence des situations d'insalubrité en cours de procédure, avant même la saisine du CODERST.

En effet, l'édiction d'un arrêté d'insalubrité réparable ou irrémédiable résulte d'une procédure formalisée et contradictoire dont le délai d'aboutissement n'est pas toujours compatible avec la mise en sécurité urgente des occupants. Il peut donc s'avérer nécessaire d'intervenir en urgence pour assurer les conditions d'hygiène et de sécurité minimales des logements avant l'issue de la procédure engagée, à l'instar du dispositif existant en matière de péril imminent.

Désormais, le préfet peut, sur le fondement du rapport établi à l'occasion de l'enquête d'insalubrité ordonner l'exécution de mesures urgentes, et en cas d'inertie du propriétaire, exécuter d'office les travaux prescrits aux frais de ce dernier. **Désormais, depuis la loi MOLLE, le préfet peut assortir son arrêté d'une interdiction temporaire d'habiter; dans ce cas** et, de même lorsque la nature des travaux est incompatible avec le maintien des occupants dans les lieux, l'occupant doit être hébergé. .

Cette disposition peut permettre, dans nombre de cas,³⁸ d'éviter la superposition, pour des raisons d'urgence, sur un immeuble manifestement insalubre, de mesures de police relevant du péril (imminent) puis de l'insalubrité, édictées par deux autorités différentes, avec des prescriptions et échéances différentes. En cas de doute sur l'imminence ou la nature du danger, il est recommandé de consulter un homme de l'art pour évaluer l'état de péril éventuel et les mesures propres à y remédier.

L'arrêté pris sur le fondement de l'article L1331-26-1 permet la protection des occupants de la façon suivante :

- à compter de l'arrêté de mise en demeure, les baux d'habitation sont suspendus ;

³⁷ voir [FICHE N° 8](#)

³⁸ Si le danger est effectivement imminent, l'arrêté de péril (imminent) peut s'imposer à court terme.

Par ailleurs, on rappelle que le maire peut toujours, en cas d'urgence extrême, ordonner l'évacuation immédiate de l'immeuble si cette mesure s'impose, sur le fondement de son pouvoir de police générale.

- si l'arrêté prévoit l'interdiction temporaire d'habiter, le bailleur est tenu d'assurer, à ses frais l'hébergement des occupants ;
- si l'arrêté portant mise en demeure est suivi d'un arrêté déclarant le logement insalubre, les loyers sont rétroactivement suspendus depuis le premier jour du mois qui suit la notification de la mise en demeure jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

○ Suite de la procédure :

Si tous les facteurs d'insalubrité ont été levés à la suite de l'arrêté préfectoral, soit parce que le propriétaire a procédé, de sa propre initiative, à tous les travaux utiles en sus des mesures prescrites, soit parce que l'ensemble des causes d'insalubrité relevait de l'urgence et était donc visé par l'arrêté (ce cas devrait rester exceptionnel), la procédure n'est pas poursuivie.

Dans ces cas, le préfet prend acte de la suppression des causes d'insalubrité³⁹ ; les loyers ne seront donc pas suspendus.

En revanche, si d'autres facteurs d'insalubrité que ceux visés par l'arrêté L1331-26-1 persistent, la procédure est normalement poursuivie (transmission au CODERST du rapport d'enquête et convocation des intéressés en vue de l'édiction d'un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable).

Exemple de l'utilisation de l'article L. 1331-26-1

La DDASS lors d'une enquête d'insalubrité dans un immeuble présentant des désordres de nature à le déclarer insalubre, constate que le caractère vétuste et non conforme aux règles de sécurité du système électrique entraîne un risque grave et imminent d'incendie, voire d'électrocution pour certains des occupants de l'immeuble. Elle saisit le préfet sur la base du rapport faisant apparaître le danger imminent lié aux désordres électriques en lui demandant de prendre un arrêté, fondé sur l'article L1331-26-1 du CSP, prescrivant la mise aux normes du système électrique sous huit jours.

La nature des travaux à effectuer étant incompatible avec le maintien dans les lieux des occupants l'arrêté préfectoral prescrira également l'hébergement temporaire de ces occupants jusqu'à la mise en sécurité du système électrique.

L'arrêté portant mise en demeure est notifié aux propriétaires et aux occupants. Le bail de ces derniers est suspendu.

Les travaux sont exécutés par le ou les propriétaire(s) des logements concernés, ou à défaut, d'office par le préfet (DDE).

Ces travaux ne constituant que la partie urgente des travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité de l'immeuble et les propriétaires n'en ayant effectué aucun autre de nature à justifier l'abandon de la procédure d'insalubrité, l'instruction est poursuivie. Le rapport motivé et définitif d'insalubrité est envoyé au préfet pour être soumis à l'avis du CODERST, dans les formes et délais précisés aux articles L.1331-26 et L.1331-27 .

A la suite de l'avis du CODERST, le préfet prend un arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable. Cet arrêté entraîne la suspension rétroactive des loyers des occupants à la date de la première mise en demeure.

³⁹

Le constat de la levée de l'insalubrité, dans ce cas, ne requiert pas de formalisme particulier, si ce n'est le respect de la compétence préfectorale. Il peut s'agir d'un courrier adressé aux personnes destinataires de la mise en demeure les informant que la procédure n'est pas poursuivie.

3.8.4 - La procédure de déclaration d'insalubrité ⁴⁰

○ La réunion du CODERST

Le caractère contradictoire de la procédure de déclaration d'insalubrité consiste, pour l'essentiel, à prévenir tous les propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, et tous occupants, de la réunion du CODERST, à leur permettre de consulter préalablement le rapport d'enquête et à faire connaître leurs observations et, à leur demande, à les inviter à être entendus par le conseil. Il s'agit d'une étape formalisée et substantielle de la procédure.

Le CODERST doit se prononcer ⁴¹ à la fois sur la réalité et les causes de l'insalubrité et sur les solutions permettant d'y remédier (travaux de sortie d'insalubrité, caractère irrémédiable, etc.). Il ne doit pas prendre en considération des aspects autres que les facteurs d'insalubrité, (éléments d'urbanisme, ou autres, y compris l'opportunité de la procédure du point de vue de la situation des occupants). Les problèmes d'occupation peuvent certes être évoqués mais ne sont pas déterminants et ne lient pas le préfet.

○ L'arrêté préfectoral

Le préfet est tenu de suivre l'avis du CODERST sur la qualification de l'insalubrité – remédiable ou irrémédiable et, dans le premier cas, sur les mesures nécessaires à prendre pour y remédier – ce qui le conduira à édicter :

1) soit un arrêté déclarant l'insalubrité irrémédiable:

Dans ce cas, l'immeuble est interdit définitivement à l'habitation à compter d'une date précisée par l'arrêté, qui ne peut être fixée au delà du délai d'un an⁴². Ce délai doit être utilisé pour assurer le relogement.

L'arrêté peut prescrire des mesures d'urgence pour assurer la santé ou la sécurité des occupants avant leur relogement. Le préfet peut également ordonner les mesures propres à empêcher l'accès et l'usage des lieux, au fur et à mesure de la libération des logements. Si cela n'est pas prévu par l'arrêté, le maire, ou le préfet, pourra les prescrire par la suite.

Par ailleurs, l'arrêté peut prescrire, ou non, la démolition du bâtiment, selon son état et ceci est un pouvoir propre du préfet.

2) soit un arrêté déclarant l'insalubrité remédiable :

Lorsque le conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates précisées par celui-ci , ainsi que le délai imparti pour leur réalisation. Le préfet peut prononcer, si nécessaire l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant⁴³, d'utiliser les lieux.

L'article L.1331-28 nouveau, dans son II, prévoit expressément que les mesures visant à remédier à l'insalubrité peuvent comprendre, en tant que de besoin, l'installation des équipements précisés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, relatif à la décence du logement; **l'ambiguïté de ce texte qui liait la décence à la salubrité a été supprimée par l'article 84 de la loi MOLLE : dès lors, le préfet**

⁴⁰ Voir [FICHE N° 9](#) (insalubrité remédiable) et [FICHE N°10](#) (insalubrité irrémédiable)

⁴¹ Son avis doit être explicite et ne peut être simplement « suit l'avis du rapporteur »

⁴²

cf: Art L.1331-28, issu de l'ordonnance du 15/12/2005 qui a porté le délai de six mois à un an.

⁴³

L'interdiction d'utiliser peut être ordonnée si elle est utile; l'ordonnance du 15/12/2005 a clairement dissocié l'interdiction d'habiter de l'interdiction d'utiliser. Le préfet n'est pas lié par l'avis du CODERST sur la question de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser.

peut explicitement prescrire tous équipements nécessaires pour rendre un logement décent (y compris le « coin cuisine »)

Le préfet peut également prescrire les travaux permettant de supprimer le risque d'accessibilité au plomb prévus par l'article L. 1334-2. Cette disposition a pour objet d'éviter de superposer des procédures, notamment en cas de réalisation de travaux d'office. Si **la présence de mineurs est avérée, il convient d'engager la procédure d'urgence telle que précisée dans les articles L.1334-1 et L.1334-2 du CSP.**⁴⁴.

Les travaux prescrits peuvent utilement intégrer les mesures de confortation de la solidité de l'immeuble

3.8.5 - Les effets de l'arrêté

○ Dans les immeubles déclarés insalubres rémédiabiles :

Le propriétaire peut exécuter les travaux selon différents dispositifs et notamment, par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Il peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants.

A défaut d'exécution volontaire des travaux, le maire, ou à défaut, le préfet y procède d'office, sans autorisation préalable du juge et après une mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois (au lieu de deux mois antérieurement).

○ Dans les immeubles déclarés insalubres irrémédiables :

Le caractère irrémédiable n'interdit pas au propriétaire d'exécuter les travaux nécessaires pour lever l'insalubrité.

Par ailleurs, les mesures empêchant l'accès et l'usage des locaux libérés, ainsi que les travaux urgents pour assurer la sécurité des occupants n'ayant pas encore été relogés peuvent être exécutés d'office, aux frais du propriétaire.

La démolition peut également être exécutée d'office, mais avec l'autorisation du juge judiciaire, lequel peut être saisi en référés⁴⁵.

L'arrêté d'insalubrité irrémédiable peut être suivi d'une procédure d'expropriation en application de la « loi Vivien »

○ Travaux d'office :

Le maire est l'autorité compétente, au nom de l'Etat, pour exécuter les mesures prescrites en cas de carence du propriétaire. A défaut, le préfet y procède.

L'exécution d'office des mesures prescrites doit respecter l'ensemble des règles qui régissent les marchés publics. Toutefois, le nouveau code des marchés publics issu du décret du 1er août 2006 a pris en compte le cas particulier des travaux d'office en matière de salubrité et de sécurité en assouplissant, en cas d'urgence, les conditions de passation des marchés correspondants⁴⁶.

⁴⁴ Voir en annexe l'extrait de la [circulaire interministérielle N°DGS/EA2/2007/321 du 13 août 2007 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile](#) (annexe 1)

⁴⁵

⁴⁶ Le président du tribunal de grande instance / TGI, saisi sur la base de l'article 809 du nouveau code de procédure civile.

Voir in « Pour en savoir plus » : la [note technique relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne](#).

Par ailleurs, dans les immeubles en copropriété, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a facilité les conditions de substitution de la collectivité publique, en particulier lorsque seulement certains des copropriétaires sont défaillants. Désormais, la commune, **sur décision du maire**, (ou l'Etat) peut se substituer à ceux-ci pour répondre à leur place à l'appel de fonds correspondant à la quote-part manquante. Cette procédure permet d'éviter la substitution de la collectivité à la copropriété pour exécuter d'office l'intégralité des travaux prescrits, la commune ou l'Etat n'intervenant que pour « préfinancer » la quote-part manquante.

- **Les occupants sont protégés** en application du régime prévu par les dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH, commun aux procédures d'insalubrité et de péril. En conséquence, le paiement des loyers est suspendu de plein droit dès le premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité (ou du premier jour du mois qui suit l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur la façade de l'immeuble) et la durée du bail est suspendue jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité. En matière d'insalubrité réparable, et si l'arrêté prévoit une interdiction provisoire d'habiter, ou si la nature des travaux le rend nécessaire, le logeur (propriétaire ou exploitant) doit assurer l'hébergement des occupants. En cas d'insalubrité irrémédiable, c'est une obligation de relogement des occupants qui pèse sur le logeur.

Le régime de protection des occupants a été renforcé par l'ordonnance du 15 décembre 2005. En particulier la loi précise qu'en cas d'interdiction définitive d'habiter, le bail, ou le contrat d'occupation, poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté. Il est également précisé que l'arrêté d'insalubrité ne peut justifier en lui-même la résiliation du bail, ou du contrat d'occupation, et que les occupants qui demeurent dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, ne peuvent être expulsés.

- **L'interdiction de diviser :**
La division par appartements d'immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH. Toutefois, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a apporté une dérogation à cette interdiction en permettant la division d'immeubles faisant l'objet de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, même lorsqu'ils font l'objet d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou lorsqu'ils sont déclarés insalubres.

De même, toute division aboutissant à mettre à disposition d'habitation des locaux d'une surface inférieure à 14 m² ou d'un volume inférieur à 33 m³, ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité est interdite.

L'article 85 de la loi MOLLE a précisé la notion de division, souvent assimilée à la mise en copropriété, afin de pallier les nouvelles formes de divisions abusives, notamment du fait de locations. Sont visées toutes les divisions «qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location».

Le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division ainsi interdite est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75.000 euros.

3.9 - Les nouvelles procédures de péril (L511-1 à L511-3 du CCH)

Le maire est traditionnellement et historiquement l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires en cas d'immeuble menaçant ruine.

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a profondément simplifié la procédure du péril non imminent, qui avait été peu modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000, si ce n'est sur le sort des occupants.

3.9.1 - Les situations visées

Contrairement aux procédures d'insalubrité, la procédure de péril ne vise pas exclusivement les immeubles d'habitation. Elle concerne tout élément bâti (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble).

Les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Ils doivent par ailleurs être liés à des facteurs non naturels, c'est-à-dire qu'ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'immeuble lui-même, ou d'un immeuble voisin, ou encore dans toute construction, telle que des éléments de voirie ou de réseaux.

Dans le cas contraire, dès que l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (événements naturels, catastrophe technologiques, état des sous-sols ...) c'est la procédure fondée sur les pouvoirs de police générale du maire qui devra être appliquée, laquelle permet, comme en péril, de prescrire toutes mesures utiles à la préservation de la sécurité publique, dont, en cas de nécessité, l'évacuation des lieux : cet arrêté est fondé sur le CGCT et non sur les articles L.511-1 et suivants du CCH⁴⁷

Le bâtiment peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins, ou de toute personne susceptible de pénétrer à l'intérieur de l'immeuble.

Le péril peut être qualifié d'« imminent » ou de « non imminent ». Cette différence de qualification doit être bien maîtrisée car les procédures respectives qui en découlent répondent à un formalisme spécifique.

La procédure de péril non imminent (article L 511-2 du CCH), constitue la procédure de droit commun pour prescrire les travaux permettant de conjurer l'état de péril d'un immeuble

Ce n'est que dans l'hypothèse d'un danger imminent, que des mesures provisoires de sécurité pourront être au préalable prescrites par un arrêté de péril imminent, en respectant la procédure spécifique (article L 511-3 du CCH).

3.9.2 - La nouvelle procédure du péril ordinaire ou non imminent⁴⁸ (L 511-2 du CCH)

L'ordonnance du 15 décembre 2005, complétée par le décret d'application du 8 novembre 2006, a simplifié la procédure en allégeant la phase contradictoire et, surtout, en supprimant le préalable de l'homologation de l'arrêté par le tribunal administratif, auparavant requise pour autoriser les travaux d'office et prononcer une interdiction d'habiter.

L'édition d'un arrêté de péril non imminent est précédée d'une procédure contradictoire, dans les formes précisées par le décret du 8 novembre 2006. Elle consiste à informer le propriétaire, ou le syndic de la copropriété, des désordres constatés, en joignant tous éléments utiles dont dispose la

⁴⁷ En effet, dans ces cas, le propriétaire n'est, en règle générale, pas responsable des désordres et les mesures prescrites restent à la charge de la commune.

⁴⁸

Voir [FICHE N° 11](#)

commune, et en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois en copropriété).

L'arrêté de péril peut désormais prévoir l'interdiction d'habiter, temporaire ou définitive, selon la nature des travaux prescrits.

De même, le maire est habilité à exécuter d'office les travaux prescrits par l'arrêté de péril non imminent, aux frais des propriétaires défallants, sans autorisation préalable d'un juge⁴⁹ quelconque, hormis dans le cas d'une démolition laquelle nécessite l'autorisation du juge judiciaire⁵⁰.

La seule formalité préalable requise est la notification d'une mise en demeure, motivée, d'exécuter les travaux prescrits dans un délai précisé qui ne peut être inférieur à un mois, ou à deux mois en cas de copropriété

De manière générale, les conditions d'exécution des travaux prescrits par l'arrêté de péril sont donc alignées sur le régime applicable en matière d'insalubrité.

3.9.3 - La réforme du péril imminent⁵¹ (L511-3 du CCH)

L'innovation majeure apportée par l'ordonnance du 15 décembre 2005 consiste à avoir transféré au juge administratif la désignation de l'expert appelé à faire le rapport sur l'état de péril.

Pour le reste, le régime juridique du péril imminent n'a pas été modifié.

La différence majeure avec la nouvelle procédure de péril non imminent tient à l'obligation de faire intervenir un expert désigné par le juge en tout début de procédure, comme cela était déjà le cas auparavant, sous peine d'illégalité et en cas de travaux d'office, de voie de fait..

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité : il ne peut s'agir que de mesures provisoires (étaieage, piochage des enduits soufflés, bâchage d'une couverture...), de sorte que de manière générale, l'arrêté de péril imminent doit être complété d'un arrêté de péril non imminent afin de prescrire des mesures définitives de confortation du bâtiment, qui auront pu être précisées par l'expert désigné dans les conditions précitées.

Un arrêté de péril imminent ne peut, quasiment jamais⁵², prescrire une démolition et ce d'autant que celle-ci ne peut jamais être exécutée d'office sans autorisation du juge.

En cas de danger, le maire peut ordonner l'évacuation de l'immeuble, normalement à titre temporaire. Le retour des occupants peut être autorisé après l'exécution des travaux d'urgence, ou des travaux définitifs si les travaux confortatifs provisoires sont insuffisants pour assurer la sécurité des occupants (ou usagers).

⁴⁹ Sauf si des difficultés surviennent, auquel cas le président du tribunal de grande instance /TGI est saisi en référé sur la base de l'article 809 du nouveau code de procédure civile.

⁵⁰

Le président du tribunal de grande instance / TGI, saisi sur la base de l'article 809 du nouveau code de procédure civile et non pas le tribunal administratif.

⁵¹

Voir [FICHE N°12](#)

⁵² La jurisprudence a pu justifier dans des cas exceptionnels d'une extrême urgence la démolition prescrite par un arrêté de péril imminent. Il faut savoir que de tels arrêts sont toujours déferés au contentieux...)

Dans le cas où les mesures prescrites ne sont pas exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office, sans mise en demeure préalable.

Le cas échéant, la créance de la commune comprend la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif.⁵³

3.9.4 - Effets communs

Comme en matière d'insalubrité, les occupants d'un immeuble sous arrêté de péril imminent ou non imminent, bénéficient du régime protecteur prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH.

De même, et à l'instar des immeubles déclarés insalubres, la division, par appartements, d'un immeuble sous arrêté de péril, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH.

L'article 85 de la loi MOLLE a précisé la notion de division, souvent assimilée à la mise en copropriété, afin de pallier les nouvelles formes de divisions abusives, notamment du fait de locations. Sont visées toutes les divisions «qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location».

Le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division ainsi interdite est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros.

Toutefois, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a apporté une dérogation à cette interdiction en permettant la division d'immeubles faisant l'objet de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, même lorsqu'ils font l'objet d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou lorsqu'ils sont déclarés insalubres.

Exemple

Un agent communal du service de l'habitat, alerté par des occupants, constate des signes d'affaissement de planchers, ainsi que des risques de chutes d'éléments de la façade. Il dresse un constat.

Le maire informe le (ou les) propriétaire(s) des faits constatés, en joignant, éventuellement, le rapport de l'agent communal et les avertit de son intention d'engager une procédure de péril imminent pour traiter en urgence les risques de chute des éléments de façade. Sans attendre la réponse du propriétaire, il sollicite⁵⁴ auprès du tribunal administratif, en référé, la désignation d'un expert pour établir un rapport sur l'état de péril.

L'expert examine le bâtiment (en principe dans les 24 heures de sa désignation) et établit un rapport dont il ressort que :

- certains désordres (risques de chutes d'éléments de façade) relèvent du péril imminent et nécessitent une intervention immédiate,
- d'autres (affaissement des planchers) nécessitent de reprendre les structures du bâtiment dans le cadre d'une intervention lourde assistée par un maître d'œuvre.

Le maire prend alors un arrêté de péril imminent prescrivant le piochage des éléments de façade menaçant de chuter sous 48 heures. A l'issue du délai imparti, si les travaux prescrits par l'arrêté de péril imminent ne sont pas exécutés, le maire les fait réaliser d'office sans mise en demeure préalable.

Les travaux effectivement effectués par le propriétaire (ou exécutés d'office par la commune) se limitent à ces mesures, alors que le bâtiment présente d'autres désordres, à caractère non imminent.

⁵³ L'article R 511-5 du CCH (modifié par le décret du 8 novembre 2006) précise la nature des frais recouvrables.

⁵⁴ Sauf, évidemment, si le propriétaire a pris les mesures d'urgence nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.

Le maire doit alors adresser un courrier au propriétaire lui précisant que l'affaissement des planchers nécessite des travaux de reprise des structures du bâtiment, rapport à l'appui, et lui demandant de présenter ses observations et notamment ce qu'il prévoit de faire pour mettre fin à ces désordres, dans un délai fixé, qui ne peut être inférieur à un mois. Faute de réponse dans ce délai, et compte tenu des plaintes des occupants, le maire prend alors un arrêté de péril non imminent mettant en demeure le propriétaire d'exécuter les travaux recommandés par l'expert sous un délai de 2 mois. Lesdits travaux ne pouvant être exécutés en présence des occupants, l'arrêté prescrit également l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les logements concernés durant leur réalisation et rappelle que l'hébergement doit être assuré par le propriétaire. Si cet arrêté de péril non imminent n'est pas exécuté par le propriétaire, le maire décide l'exécution d'office, mais après une mise en demeure, motivée, restée infructueuse.

3.10 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement⁵⁵ (article L 123-3 du CCH)

Indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril, qui leur sont par ailleurs applicables, les établissements d'hébergement recevant du public (ERP), lesquels comprennent notamment les hôtels, ou hôtels meublés⁵⁶, sont soumis aux dispositions des articles L 123-1 et suivants du CCH relatifs aux règles de protection contre les risques d'incendie et de panique.

Ces règles sont définies par un règlement général de sécurité, édicté par le ministère de l'intérieur, lequel a été récemment renforcé par un arrêté du 24 juillet 2006, concernant les petits hôtels (et donc les « hôtels meublés »).

Ces dispositions peuvent aussi concerner des résidences, telles que des maisons de retraite.

Les conditions d'application du règlement de sécurité aux ERP sont précisées aux articles R.123-1 à R.123-55 du CCH et toute infraction relative à ce règlement est réprimée dans les conditions prévues aux articles R.152-4 et R.152-5 du même code.

Ce contrôle relève d'une police spéciale du maire.

La loi « SRU » du 13 décembre 2000 a fondamentalement modifié ces textes à l'égard des établissements d'hébergement en permettant au maire de contraindre l'exploitant à réaliser des travaux de mise en sécurité, et au besoin à les exécuter d'office, tout en protégeant les occupants à l'instar des procédures d'insalubrité ou de péril.

L'ordonnance du 10 janvier 2007 a renforcé la capacité d'intervention de la collectivité publique en instituant de nouvelles garanties de la créance publique issue des travaux d'office ou du relogement, à l'égard, notamment du propriétaire des murs.

La loi MOLLE, dans son article 89 a institué des sanctions pénales spécifiques liées au non respect des prescriptions de sécurité, qui complètent l'article L.123-3.

3.10.1 - Intervention de la commission de sécurité

Le maire a la possibilité de faire procéder à des visites de contrôle des ERP afin de vérifier si les règles de sécurité applicables en matière de risques de panique et d'incendie sont respectées.

Il appartient alors à la commission de sécurité de visiter les lieux et d'établir un procès-verbal sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et sur les mesures devant être prescrites.

⁵⁵ Voir [FICHE N°13](#)

⁵⁶

Dont la seule définition est de n'être pas « homologués tourisme » .

Le procès-verbal de la commission est établi sans formalisme particulier et il s'agit d'un document administratif accessible au public.

3.10.2 - Mise en demeure du maire

Lorsque la commission relève des anomalies, le maire prend un arrêté mettant en demeure l'exploitant de réaliser les travaux demandés par la commission de sécurité, dans un délai précis, cohérent avec la nature des mesures demandées.

En cas de nécessité, l'arrêté peut prescrire une interdiction d'habiter jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Cet arrêté doit également être notifié au propriétaire des murs, (s'il n'est pas l'exploitant) tel qu'il figure au fichier immobilier, pour faire jouer la solidarité entre celui-ci et l'exploitant prévue à l'article L.541-3 nouveau du CCH, issu de l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Si l'arrêté prescrit les mesures de sécurité sous peine de fermeture administrative ou assortit son arrêté d'une interdiction d'habiter, cet arrêté est publié au fichier immobilier, et ce afin de permettre la mise en œuvre des nouvelles garanties instituées par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Il est, enfin, nécessaire de le notifier aux occupants et, à tout le moins, de l'afficher sur la façade de l'hôtel ou dans celui-ci, afin que les occupants connaissent leurs droits.

3.10.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure

A défaut d'exécution dans le délai précisé dans l'arrêté de mise en demeure, le maire procède d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs peuvent être recouverts contre le propriétaire solidairement tenu avec l'exploitant.

La fermeture temporaire de l'établissement, qui équivaut à une interdiction temporaire d'habiter, peut également être ordonnée, sous réserve d'être justifiée au regard des conditions d'exploitation de l'établissement et de la gravité des désordres constatés.

Les occupants sont protégés selon le régime de droit commun prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH, comme en matière d'insalubrité et de péril, l'obligation de relogement ou d'hébergement éventuels étant mis à la charge de l'exploitant ou du propriétaire solidairement tenus.

Exemple

Alerté par les occupants d'un hôtel meublé (R+4), le maire décide de faire vérifier le respect des normes de sécurité et fait convoquer la commission communale de sécurité.

Celle-ci constate que les alarmes incendie ne sont pas en état et que les issues de secours sont en partie condamnées. L'évacuation de l'établissement en cas d'incendie dans des conditions normales de sécurité n'est donc plus garantie.

Compte tenu de la configuration de l'immeuble, la sécurité des occupants des 3^{ème} et 4^{ème} étages est particulièrement menacée.

Le maire prend un arrêté prescrivant la mise aux normes des évacuations et du système d'alarme sous 3 semaines et interdisant immédiatement l'occupation des 3^{ème} et 4^{ème} niveaux jusqu'à l'exécution de ces mesures. Les occupants concernés doivent être hébergés par l'exploitant.

L'exploitant ne réagissant pas à l'arrêté, le maire fait le nécessaire pour assurer l'hébergement, et, à l'issue du délai prescrit (ou antérieurement, si l'exploitant fait connaître expressément son refus d'exécuter les mesures demandées), pour remettre aux normes le système d'alarme et les issues de secours. Les frais liés à l'hébergement et aux travaux d'office sont recouverts contre le propriétaire ou l'exploitant.

3.11 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation⁵⁷ (article L.129-1 et suivants du CCH)

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire, exercée au nom de l'Etat.

Ce dernier peut prescrire des mesures au titre de la sécurité, sans que l'état de solidité du bâtiment ou sa salubrité soient en cause, lorsque, du fait de la carence du, ou des, propriétaires, ils présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants. Cette procédure est également ouverte lorsque le fonctionnement défectueux de l'équipement compromet gravement les conditions d'habitation des occupants..

Ce dispositif vise tous immeubles collectifs à usage principal d'habitation, qu'ils soient sous le statut de la copropriété, ou non.

La procédure applicable est identique à celle du péril, mais les effets de droit ne sont pas identiques en matière de droits des occupants : en effet, ces derniers ne bénéficient pas du régime protecteur prévu par les dispositions des articles L 521-1 et suivants du CCH.

Les équipements susceptibles de faire l'objet de cette procédure sont limitativement listés à l'article R 129-1 du CCH. Sont visés les équipements et installations relatifs à la ventilation, l'éclairage, la distribution d'eau chaude et d'eau froide, le chauffage collectif, l'alimentation en énergie, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), systèmes de sécurité contre l'incendie, ascenseurs.

Un ou plusieurs de ces équipements communs doit présenter un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation.

En outre, la carence des propriétaires, c'est-à-dire leur incapacité à résoudre les dysfonctionnements, doit être avérée et il s'agit d'une constatation de fait. La procédure contradictoire précisée par l'article R 129-2 du CCH vise à mettre celle-ci en évidence, le cas échéant.⁵⁸.

3.11.1 - Procédure contradictoire

La nouvelle procédure contradictoire, qui précède l'édition de l'arrêté, est précisée par le décret du 8 novembre 2006, et codifiée à l'article R 129-2 du CCH. Elle est identique à celle qui est prévue en matière de péril non imminent.

Elle consiste simplement à informer le (ou les) propriétaire(s), ou le syndic de la copropriété, des faits constatés en joignant tous éléments utiles dont dispose la commune et en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à un mois (deux mois en copropriété). Dans le cas précis de cette procédure, cette lettre d'information doit permettre d'établir l'incapacité des propriétaires à résoudre les difficultés constatées, c'est-à-dire à caractériser leur carence, le cas échéant, laquelle est une condition nécessaire et préalable à l'arrêté du maire.

3.11.2 - Arrêté du maire

⁵⁷ Voir [FICHE N°14](#)

⁵⁸ La carence visée est la défaillance constatée du propriétaire (ou de la copropriété) : elle n'a aucun lien avec l'état de carence d'une copropriété telle que visée aux articles L 615-6 et L 615-8 du CCH.

Si les dysfonctionnements perdurent à la suite du courrier de la commune, le maire prescrit par arrêté la remise en état de fonctionnement ou le remplacement des équipements, dans un délai là encore, au moins égal à un mois.

L'arrêté est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, et, en cas de copropriété, au syndic.

Exemple

Les locataires d'un immeuble de huit étages, appartenant à une SCI, se plaignent de dysfonctionnements répétés de l'ascenseur, depuis 2 ans, ayant finalement entraîné l'arrêt de celui-ci depuis 6 mois, en dépit des demandes d'intervention répétées adressées au propriétaire.

Un agent communal constate les faits et les consigne dans un rapport, lequel est adressé au gérant de la SCI par le maire lui demandant une réponse sous un mois.

Faute de réponse du propriétaire, le maire prend un arrêté prescrivant la remise en état de l'équipement sous deux mois, compte tenu de la nécessité de faire fabriquer des pièces. L'inertie du propriétaire étant de nouveau constatée à l'issue du délai imparti, le maire adresse une mise en demeure, motivée par leur non réalisation, de faire les travaux, sous un mois. Cette mise en demeure étant restée infructueuse, il peut alors les faire exécuter d'office aux frais de la SCI.

3.11.3 - Procédure d'urgence

En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire peut ordonner l'exécution de mesures provisoires indispensables pour écarter ce danger, dans des conditions identiques à celles prévues en matière de péril imminent, c'est-à-dire sur la base d'un rapport d'expert désigné par le président du tribunal administratif : le rapport de l'expert doit confirmer l'urgence.

Le maire, si nécessaire, peut ordonner l'évacuation de l'immeuble.

En cas d'inexécution des mesures prescrites, le maire peut les faire exécuter d'office et aux frais du propriétaire (ou de la copropriété) sans mise en demeure préalable.

Si les mesures exécutées⁵⁹ s'avèrent insuffisantes pour mettre fin à tout danger, le maire poursuit la procédure en vue d'un arrêté prescrivant des mesures définitives.

Exemple :

Lors d'une visite dans un immeuble en copropriété comprenant plusieurs locaux d'habitation et un commerce en rez-de-chaussée, un agent du service communal de l'habitat constate que d'importantes fuites d'eau dues au défaut d'étanchéité de descentes d'eaux usées et d'eaux pluviales compromettent la sécurité du réseau électrique, lui-même très vétuste, et peuvent créer un risque important de dégât des eaux. Le maire adresse un courrier au syndic pour l'en informer en lui demandant de lui faire part des intentions de la copropriété dans un délai précisé, qui ne peut être inférieur à deux mois.

Faute de réponse⁶⁰ et la situation s'étant aggravée au point de devenir urgente, après avoir averti le syndic de la copropriété, le maire demande au président du tribunal administratif de désigner un expert, lequel conclut à la nécessité de réparer en urgence les réseaux.

Le maire prend un arrêté sur la base de l'article L129-3 du CCH et ordonnant les mesures urgentes (réparation des désordres affectant les descentes d'eaux usées et d'eaux pluviales et de protection du réseau électrique) à réaliser sous huit jours permettant d'écarter les risques immédiats.

⁵⁹ Les mesures exécutées par le maire sont nécessairement provisoires ; celles qui sont exécutées par le propriétaire peuvent être provisoires, telles que prescrites par l'arrêté imminent, mais peuvent aussi mettre fin au désordre constaté .

⁶⁰

Variante : le syndic répond qu'il a fait le nécessaire que l'AG a décidé des travaux mais que le copropriétaire majoritaire bloque tout : substitution au copropriétaire défaillant

Sur le fondement de son premier courrier au syndic, il prend également un arrêté prescrivant la remise en état intégrale et définitive des réseaux d'évacuation, et la réfection du réseau électrique sous trois mois.

3.12 - Les risques liés aux matières explosives ou inflammables (article L129-4-1 du CCH)

Une nouvelle procédure visant spécifiquement les matières explosives ou inflammables entreposées dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation⁶¹, a été insérée au CCH (article L129-4-1) par la Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007. Ces nouvelles dispositions permettent au maire de mettre en demeure, par arrêté motivé, la personne responsable de la gestion ou de la jouissance du local (bailleur, propriétaire, syndic, occupant, selon les cas) de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer aux règles de sécurité applicables, lorsqu'il a été constaté une infraction à celles-ci, ou pour mettre fin à des risques avérés pour les occupants dans un délai précis.

L'intérêt de cette procédure, en comparaison avec les pouvoirs de police générale du maire, est d'autoriser le maire à exécuter d'office les mesures prescrites par la mise en demeure en cas de non respect de celle-ci et ce, aux frais de la personne défaillante. Il peut également, si nécessaire, interdire l'accès du local jusqu'à la réalisation des mesures.

En outre la loi prévoit que le fait de ne pas se conformer à l'arrêté pris en application du premier alinéa est puni de 3 750 euros d'amende.

3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres⁶² (loi « Vivien » du 10 juillet 1970)

L'expropriation des immeubles insalubres relève du régime dérogatoire au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévu par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre, dite « loi Vivien ».

Ces dispositions ont été mises à jour par l'ordonnance du 15 décembre 2005, puis par la loi « ENL » du 13 juillet 2006 qui a étendu ce dispositif dérogatoire aux immeubles d'habitation en état de péril, dans certaines conditions.

3.13.1 - Le champ d'application de la procédure «Vivien»

Peuvent être expropriés selon la procédure dérogatoire « Vivien » :

- les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du CSP;
- les immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du CCH et dont la démolition est ordonnée ou qui sont interdits définitivement à l'habitation ;
- à titre exceptionnel, les 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, ainsi que les terrains d'assiette des immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de cet habitat.

⁶¹ Ou dans un local annexe à celui-ci.

⁶² Voir [FICHE n° 19](#) : « Les modes d'expropriation des immeubles « indignes » et terrains impropres à l'habitation ».

En revanche, l'expropriation, selon cette procédure dérogatoire, des « *terrains contigus ou voisins lorsque leur utilisation est indispensable à la réalisation des opérations en vue desquelles la déclaration d'utilité publique est prononcée* » n'est désormais plus possible.

L'expropriation peut être poursuivie dans le seul but de supprimer les locaux insalubres irrémédiables : il n'est donc plus nécessaire de justifier d'un projet de construction de logements, ou d'un projet d'intérêt général (opération d'urbanisme,...) comme cela était requis par les dispositions initiales de la loi.

3.13.2 - Le déroulement de la procédure

La procédure dite « loi Vivien » se caractérise par plusieurs dérogations au droit commun de l'expropriation. En effet, un seul arrêté préfectoral⁶³ :

- déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains visés conformément au champ d'application de la loi ;
- déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles, installations et terrains visés dans l'arrêté ;
- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;
- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique⁶⁴ ;
- mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Par rapport au droit commun, la procédure est donc extrêmement simplifiée puisqu'elle exclut les enquêtes préalables d'utilité publique et parcellaire, et qu'elle permet une prise de possession anticipée.

Par ailleurs, l'ordonnance du 15 décembre 2005 a supprimé la possibilité pour le propriétaire de s'engager vis-à-vis de l'expropriant à procéder lui-même à la suppression de l'immeuble insalubre visé dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique, et à reloger les occupants. L'acceptation de cet engagement par le préfet suspendait le caractère exécutoire de la déclaration d'utilité publique, pendant un an, durée pouvant être prorogée d'un an. Cette possibilité n'avait plus d'objet depuis la loi « SRU » dans la mesure où l'arrêté d'insalubrité comporte, en lui-même, d'une part l'obligation de reloger, et d'autre part, la possibilité de mettre fin à l'insalubrité. Un propriétaire peut en effet décider de réaliser des travaux lourds de réhabilitation d'un immeuble insalubre irrémédiable de sorte que celui-ci sera alors exclu du champ même de la déclaration d'utilité publique.

3.13.3 - L'évaluation des indemnités

⁶³ Voir modèle d'arrêté in [FICHE N°19](#)

⁶⁴

L'arrêté préfectoral est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels intéressés.

Le régime dérogatoire de l'évaluation des biens⁶⁵ est maintenu, sous réserve du cas des propriétaires occupants dont le sort est amélioré⁶⁶.

Ainsi, la valeur des biens est toujours appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Toutefois, ce mode d'évaluation ne s'applique pas aux propriétaires qui occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires dont les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité versée aux propriétaires est, de sus, réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré par la collectivité, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque l'expropriation vise un commerce ayant pour objet l'habitation, tel qu'un hôtel meublé, aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression de celui-ci⁶⁷.

3.13.4 - Le relogement des occupants

Selon le droit commun de l'expropriation, les occupants des locaux d'habitation expropriés sont relogés par l'autorité expropriante ou le bénéficiaire de l'expropriation.

S'agissant des locataires d'immeubles insalubres irrémédiables, leur relogement incombe au bailleur, en application de l'article L. 521-3-1 du CCH, par l'effet de l'arrêté préfectoral d'insalubrité.

Si le bailleur ne répond pas à son obligation de relogement, conformément à ces dispositions, c'est l'autorité expropriante qui y procédera. L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique et la cessibilité doit d'ailleurs mentionner les offres de relogement faites à l'ensemble des occupants, locataires ou propriétaires.

3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectif à usage principal d'habitation⁶⁸

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a créé un nouveau dispositif permettant au maire ou au président de l'EPCI compétent, le cas échéant, de se substituer aux propriétaires défaillants, lorsque cette solution s'avère la seule adéquate.

Cette procédure est codifiée aux articles L 615-6 à L 615-8 du CCH. Elle est réservée aux situations pour lesquelles le propriétaire d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, quel que soit le statut du ou des propriétaires (personne physique, SCI, en mono-propriété, syndicat de copropriétaires en copropriété) est dans l'incapacité définitive d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble et/ou à la sécurité des occupants ; toutes les autres procédures publiques – prescription de remise en état ou de remplacement des équipements

⁶⁵ Pour en savoir plus : voir in notes techniques et juridiques du Pôle [« Les modes d'expropriation des immeubles « indignes » et terrains impropres à l'habitation »](#) (expropriation en loi VIVIEN)

⁶⁶ Auparavant, seuls les propriétaires qui occupaient les lieux avant le 10 juillet 1970 étaient indemnisés selon le droit commun.

⁶⁷ Cette disposition n'est applicable qu'aux parties de l'hôtel affectées à l'hébergement et non pour la partie café ou restaurant.

⁶⁸ Voir aussi : [FICHE n° 18 : La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés.](#)

communs, travaux sous déclaration d'utilité publique, plan de sauvegarde, administration provisoire - s'avérant, par ailleurs inadaptées et/ou inefficaces.

Afin de rendre plus opérationnelle cette procédure, peu usitée, l'article 23 de la loi MOLLE du 25/03/09, publiée au JO du 27/03/09 l'a profondément modifiée, notamment pour faciliter l'expropriation de l'immeuble, dont les conditions sont analogues à celles de la « loi Vivien ».

3.14.1 - Champ d'application :

Cette procédure vise les situations d'immeubles répondant à plusieurs séries de conditions :

- l'immeuble doit être collectif et à usage principal d'habitation ;
- être en monopropriété ou en copropriété, sous forme société civile immobilière, société d'attribution, société coopérative de construction ...
- connaître de graves difficultés financières ou de gestion et nécessiter des travaux importants;
- le propriétaire - ou la copropriété- est dans l'incapacité d'assurer la gestion et la conservation de l'immeuble, et/ou la sécurité des occupants est gravement menacée.

3.14.2 - Une procédure très spécifique :

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de logement sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, qui a connaissance d'une situation répondant aux conditions ci-dessus, peut saisir le président du tribunal de grande instance par requête ou assignation en référé.

Après accord du maire ou du président de l'EPCI, le préfet, le syndic, l'administrateur provisoire visé à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété, ou des copropriétaires représentant 15% au moins des voix du syndicat, peuvent aussi saisir le président du tribunal de grande instance.

Suite à cette saisine, le président du tribunal de grande instance peut désigner un ou plusieurs experts chargés de constater la nature et l'importance des travaux à mettre en œuvre ainsi que le déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble.

Les experts doivent analyser à la fois l'état du bâtiment et les travaux nécessaires pour assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants, et la situation financière du propriétaire, du syndicat des copropriétaires (ou de la société propriétaire).

C'est donc au vu des conclusions de l'expertise et après avoir entendu les parties dûment convoquées, que le président du tribunal de grande instance peut déclarer l'état de carence de l'immeuble. (la possibilité de demander une contre expertise a été supprimée)

Une fois l'état de carence déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement, ou encore d'un concessionnaire ou d'ADOMA. L'expropriation n'est pas ici une possibilité mais elle s'impose dès que l'état de carence est déclaré. C'est la raison pour laquelle l'accord du maire ou du président de l'EPCI est requis avant saisine du juge, lorsqu'ils ne sont pas à l'initiative de sa saisine : la seule sortie juridique et opérationnelle de la carence étant l'expropriation, il faut qu'une collectivité locale (ou l'autre organisme désigné) soit effectivement disposée à exproprier.

Les articles L.615-7 et L.615-8, nouveaux, explicitent les conditions de cette expropriation dont la phase administrative déroge au droit commun du code de l'expropriation (notamment par l'absence

d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire, l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant arrêter de cessibilité, prise de possession anticipée ...)

Cette procédure ne doit pas être confondue avec celles fondée sur l'état d'insalubrité ou de péril, dont elle se distingue.

La carence peut être prononcée, non pas parce que des travaux sont techniquement impossibles, mais parce que la situation financière de la copropriété empêche raisonnablement d'engager les travaux indispensables.

Si l'état de l'immeuble relève de l'insalubrité ou du péril il doit être traité dans le cadre des procédures spécifiques ad hoc.

3.15 - Les sanctions pénales ⁶⁹

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a renforcé et harmonisé les sanctions pénales spécifiquement applicables en cas de non respect des prescriptions régulièrement ordonnées en matière d'insalubrité ou de péril, lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre des injonctions visant à faire cesser le danger constaté, ainsi que du respect des droits des occupants (dont les obligations en matière de relogement). **La loi MOLLE du 25/03/09, publiée au JO du 27/03/09 a ajouté des sanctions pénales à la méconnaissance des prescriptions de sécurité.**

3.15.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH

Les sanctions pénales spécifiquement applicables en matière de logement insalubre et dangereux ont été réécrites par l'ordonnance du 15 décembre 2005, puis par la loi MOLLE, aux articles L1337-4 du CSP, L.123-3, L511-6 et L.521- 4 du CCH

De manière générale, ces sanctions sont harmonisées et renforcées de sorte que, désormais, toute infraction à un arrêté pris en matière d'insalubrité (article L1331-22 à L1331-28 du CSP) de péril ou d'insécurité est sanctionnée, plus ou moins sévèrement selon la gravité des faits.

Pour mémoire, on rappelle que les infractions en rapport avec l'habitat indigne peuvent également être poursuivies et sanctionnées sur le fondement du code pénal, au regard notamment des dispositions réprimant l'hébergement incompatible avec la dignité humaine et la mise en danger d'autrui.

Une circulaire du garde des Sceaux⁷⁰ aux procureurs généraux du 4 octobre 2007 appelle l'attention des parquets sur l'importance de poursuivre les infractions en matière d'habitat indigne.

- Locaux sous arrêté d'insalubrité rémissible, de péril ou relatif à la sécurité d'un établissement d'hébergement :

En cas de refus d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté, sans motif légitime et après une mise en demeure, le contrevenant est passible d'une peine d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 Euros.

Les mêmes peines sont applicables en cas de refus d'exécuter l'injonction de mise en conformité de locaux dangereux en raison de leur utilisation (article L. 1331-24 du CSP).

⁶⁹ Sur le droit pénal applicable en matière d'habitat indigne, voir *in* « Pour en savoir plus » le [Guide pénal « habitat indigne »](#)

⁷⁰ [Circulaire du 4 octobre 2007](#)- voir *in* « Pour en savoir plus » le texte intégral de cette circulaire.

- Locaux suroccupés (L 1331-23 du CSP et L.123-3 du CCH) :

Le non respect de la mise en demeure du préfet est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 Euros.

Le fait pour un exploitant d'établissement d'hébergement de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation est puni des mêmes peines.

- Locaux impropres par nature à l'habitation (L 1331-22 du CSP) :

Le non respect de la mise en demeure du préfet est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 Euros.

- Le non respect de l'interdiction d'habiter

Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser des locaux, prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 du CSP ou L. 123-3 et 511-2 du CCH, ou de remettre à disposition de tels locaux est également puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- L'intimidation des occupants :

Le fait, à compter de la notification de la réunion du CODERST (L. 1331-27), de la notification de la mise en demeure prévue par les articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, d'un arrêté de péril ou encore d'un arrêté relatif à la sécurité des établissements d'hébergement, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants, est puni de trois ans et d'une amende de 100 000 euros.

Les mêmes peines sont applicables au fait de commettre à l'égard d'un occupant tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient (suspension des baux et loyers, hébergement et relogement)

- Percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, alors que celui-ci est de droit suspendu : trois ans et amende de 100 000 euros. (article L.521-4 du CCH)

- Le non relogement des occupants

Désormais, le fait de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, rendu obligatoire en application des dispositions de l'article L 521-3-1 du CCH, bien qu'étant en mesure de le faire, est constitutif en soi, d'une infraction pénale punie de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros.(article L.521-4 du CCH)

- Les peines complémentaires

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes en cas d'infraction aux arrêtés de péril, d'insalubrité ou relatifs à l'insécurité d'un établissement d'hébergement :

- 1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- 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.

Les personnes morales encourent les mêmes peines.

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, ce fonds peut être confisqué et soumis à un régime d'administration provisoire afin d'en contrôler les conditions d'exploitation, conformément aux dispositions de l'article L651-10 du CCH.

3.15.2 - La mise en œuvre des sanctions pénales par les collectivités publiques

Toute personne ayant connaissance d'une infraction peut la signaler au procureur, lequel dispose de l'opportunité des poursuites.

Les agents chargés de contrôler le respect des prescriptions en matière d'insalubrité et de péril, s'ils sont assermentés, peuvent constater les éventuelles infractions au cours de leur visite, et établir un procès-verbal d'infraction, puis le transmettre au procureur territorialement compétent (en adressant un PV d'infraction et toutes les pièces utiles) en lui demandant d'engager les poursuites prévues par les textes.

Par ailleurs, toute autorité constituée, tout fonctionnaire ou agent public qui a connaissance d'un délit à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, est légalement tenu d'en informer immédiatement le procureur en lui adressant tous éléments d'information dont ils disposent.⁷¹ Dès lors, les agents compétents en matière d'hygiène de l'habitat ou de sécurité, même non assermentés, peuvent – et doivent s'il s'agit de faits tombant sous le coup des dispositions pénales – saisir le procureur sur la base de l'article 40 du code de procédure pénale, avec un rapport décrivant les faits et les bases légales applicables.

Il ne faut pas hésiter à être très explicite en rappelant au procureur les dispositions pénales applicables et prévues par le CSP ou le CCH.

Ce signalement sera opportunément appuyé par une plainte des occupants, mais cela n'est pas indispensable.

La commune, comme les occupants, sont informés de l'audience et peuvent, à cette occasion, apporter tous éléments complémentaires d'information pour appuyer l'action publique.

Ils peuvent également déposer des conclusions de partie civile pour solliciter l'allocation de dommages-intérêts au titre du préjudice subi. Toutefois cette action n'est ouverte que de manière très restrictive aux collectivités locales car elle suppose de pouvoir justifier d'un préjudice direct et personnel, lequel se confond, le plus souvent, avec l'objet de l'action publique.

Enfin, indépendamment de toute démarche spécifique, il faut rappeler l'utilité de mentionner les sanctions pénales applicables dans les arrêtés ou en annexe à ceux-ci, à la fois pour inciter les destinataires des injonctions à s'y conformer et pour informer les occupants de l'étendue de leur droits, y compris sur le plan pénal.

⁷¹ L'article 40 du code de procédure pénale pose cette obligation en matière de crimes et délits. Est un délit toute infraction que la loi punit d'une peine d'emprisonnement ou d'une amende supérieure ou égale à 3.750 €.

« POUR EN SAVOIR PLUS »

Guides et circulaires utiles :

[Guide pénal « habitat indigne »](#)

[Guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne](#) et ses annexes.

[Note technique relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne.](#)

Dossiers du Pôle : [Travaux d'office - Questions/Réponses](#)

Guide technique relatif à la [publicité foncière des arrêtés de police.](#)

[Circulaire du ministère de la justice /direction des affaires criminelles et des grâces/ du 4 octobre 2007](#) adressée aux procureurs généraux, relative à la répression pénale des infractions dans le champ de l'habitat indigne.

[Instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 17 septembre 2007](#) relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.

Extraits de la [circulaire interministérielle N°DGS/EA2/2007/321 du 13 août 2007](#) relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile (annexe 1)

Instruction de la direction générale de la comptabilité publique aux trésoriers et receveurs (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette).

Circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) du ministère de l'Intérieur relatives au fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

Notes techniques et juridiques du Pôle citées en référence

Police générale du maire

- [« Polices sanitaires en matière d'habitat »](#), note générale complétée d'analyse de jurisprudence

Notes spécifiques aux procédures d'insalubrité

- [« La lutte contre l'habitat insalubre - Généralités »](#)
- [« Eléments de jurisprudence relative à la notion, aux critères et aux champs de l'insalubrité »](#)
- [« Jurisprudence relative à quelques éléments de forme pour les arrêtés d'insalubrité pris en application des articles L.1331-26 et L.1331-27 du code de la santé publique »](#)

- [« La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité »](#)
- un [« Questions/Réponses »](#) relative au droit des occupants applicable au cas de suroccupation manifeste d'un logement insalubre remédiable ;
- « Les locaux par nature impropres à l'habitation, visés à l'article L.1331-22 nouveau du code de la santé publique » (combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres) - [Analyse et jurisprudence](#).

Notes spécifiques aux procédures de péril

- [« Le péril \(ou "Immeubles menaçant ruine"\) - Présentation générale »](#)
- « La lutte contre le péril » (note de l'ANIL, comportant de la jurisprudence)
- un [« Questions/Réponses » relative aux « Immeubles menaçant ruine / arrêtés de péril »](#)
- un [« Questions/Réponses » relative aux « Immeubles menaçant ruine après l'ordonnance du 15 décembre 2005 et le décret du 8 novembre 2006 »](#)
- « Jurisprudence récente relative aux immeubles menaçant ruine »
- [« Les biens en état d'abandon manifeste »](#)

Notes spécifiques aux « hôtels meublés »

- [« La notion d'hôtel meublé »](#)
- [« Les réglementations et polices applicables aux hôtels et hôtels meublés »](#)
- « Le droit des occupants d'un hôtel et d'un hôtel meublé ».
- un « Questions/Réponses » sur la sécurité des hôtels meublés et autres locaux d'hébergement

Notes d'intérêt commun aux arrêtés d'insalubrité et de péril

- « La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril »
- « Situations de propriété et procédures relatives au traitement de l'habitat indigne - Eléments de jurisprudence »
- un « Questions/Réponses » intitulé : « Date de prise d'effet de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux du 15 décembre 2005 au regard des situations nées d'arrêtés antérieurs ».
- «Quelle rétroactivité des sanctions pénales instituées par la loi SRU et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 pour lutter contre l'habitat indigne ? »
- « Le bail emphytéotique, le bail à réhabilitation, le bail à construction et le contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, comme outils de traitement de l'habitat indigne »

- un « Questions/Réponses » intitulé « Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »
- un « Questions/Réponses » relative aux travaux d'office

Notes relatives au droit des occupants des locaux frappés d'une mesure de police

- un « Questions/Réponses » à caractère général relative au droit des occupants
- un « Questions/Réponses » relative au droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005
- «La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police » (note juridique de l'ANIL)
- «L'obligation d'hébergement et de relogement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril, ou des établissements d'hébergement dangereux (hôtels meublés) - Aspects généraux et jurisprudence »
- «La notion d'occupant de bonne foi au sens de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation »
- «Loyers et travaux de sortie d'insalubrité ou de péril »
- «Le relogement temporaire : les régimes juridiques applicables, sous-location et convention d'occupation précaire »
- «Les statuts de location et d'hébergement »

Analyse de Jurisprudence relatives au droits des occupants

- «Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril »
- «Application de la loi pénale à des situations relevant de l'insalubrité ou du péril et des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine- Eléments de jurisprudence »
- «La décence du logement »

L'expropriation

- « Les modes d'expropriation des immeubles « indignes » et terrains impropres à l'habitation ».
- « Le régime général de l'expropriation »