

FICHE n°10 : LA DECLARATION D'INSALUBRITE IRREMEDIABLE

Textes de référence : articles L. 1331-26¹ à L. 1331-29 du code de la santé publique.

Autorité compétente : le préfet (rapport de la DDASS, du SCHS, le cas échéant, et avis du CODERST).

Cas d'application : cette procédure vise les bâtiments utilisés aux fins d'habitation (maisons individuelles, bâtiments identifiés, notamment dans les immeubles en copropriété, ce qui exclut a priori que puissent être qualifiés d'insalubres irrémédiables des logements situés dans un bâtiment dont les désordres ne justifient pas cette qualification; pour la même raison, si les désordres d'un bâtiment en copropriété justifient la qualification d'irrémédiabilité, toutes les parties communes et privatives sont évidemment concernées) présentant un danger pour la santé des occupants ou des voisins à l'instar de la déclaration d'insalubrité réparable. Cette procédure s'applique aux bâtiments, groupe de bâtiments, îlot, groupe d'îlots normalement destinés à titre principal à l'habitation, et peut, au titre des restrictions définitives à l'habitation et à l'utilisation, s'appliquer à des locaux commerciaux inclus dans ces bâtiments d'habitation.

Procédure : elle est identique à celle de la déclaration d'insalubrité réparable (voir fiche N°9)

➤ Un rapport d'enquête est établi par la DDASS (ou le SCHS dans tous les cas où il en existe un), à l'initiative du DDASS, du Maire ou du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, ou encore d'un occupant de l'immeuble concerné. **Il peut également être effectué dans le cadre de l'instruction d'une demande de relogement effectuée au titre du DALO et motivée par le caractère insalubre ou dangereux du logement, en application du VII de l'article L.441-2-3 du CCH².** Ce rapport doit contenir une argumentation technique précise justifiant la qualification de l'insalubrité irrémédiable au regard de la définition apportée par l'article L.1331-26³. Aussi, il conviendra de recourir à l'avis d'un homme de l'art, maître d'œuvre, architecte, économiste de la construction⁴ pour évaluer sommairement le coût des travaux nécessaires à la sortie de l'insalubrité et les comparer au coût moyen de la construction neuve d'un bâtiment de surface habitable et nombre d'étages équivalents, aux normes⁵.

¹ Article L.1331-26 du CSP : « *Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois : 1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ; 2° Sur les mesures propres à y remédier. (...)* ».

² **Introduit par l'art 75 de la loi MOLLE du 25 mars 2009**

³ Article L.1331-26 du CSP : « (...) *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.(...)* »

⁴ Rien ne s'oppose à ce que cet homme de l'art soit un agent, qualifié, des services.

⁵ Cette évaluation sommaire est fondée sur le coût moyen de la construction neuve rapporté à la surface habitable, sans étude de faisabilité concrète de la reconstruction de l'immeuble concerné, ni aucune prise en compte des dispositions d'urbanisme, ou autres...

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

➤Vérifier l'environnement du bâtiment : s'il est dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, il faut saisir l'architecte des bâtiments de France, pour avis, (art R.1331-4 du CSP) notamment si la démolition est envisagée.

➤Avis de la date de réunion du CODERST est envoyé, au moins trente jours avant, aux propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Moselle, aux titulaires de droits réels sur l'immeuble, exploitants (cas d'un établissement d'hébergement) et aux occupants; mention est faite de la faculté qu'ils ont d'être entendus et il est précisé que le rapport d'enquête est tenu à leur disposition.⁶ Il convient également d'afficher cet avis sur la façade de l'immeuble pour parer toute difficulté de notification.

➤Le CODERST doit se prononcer explicitement sur le caractère irrémédiable ou non de l'insalubrité du bâtiment. Le préfet est lié par cet avis sur la qualification de l'insalubrité : si le CODERST conclut au caractère irrémédiable de l'insalubrité, le préfet doit déclarer l'immeuble insalubre à titre irrémédiable et prononcer une interdiction définitive d'habiter, effective au plus tard dans le délai qu'il fixe et qui ne peut excéder un an. L'arrêté indique la date à laquelle le bailleur, ou l'exploitant, doit justifier qu'il a satisfait à son obligation de relogement.

Le CODERST peut émettre un avis contraire aux conclusions du rapport qui lui est soumis.

Dans ce cas, soit le préfet renonce à poursuivre la procédure, soit il transmet le dossier au ministre chargé de la santé, lequel saisit alors le Haut Conseil de la santé publique. Ce dernier rend un avis (dans les deux mois de sa saisine) qui se substitue à celui du CODERST.

➤Le préfet peut également⁷ prescrire dans l'arrêté:

- la démolition de l'immeuble si celle-ci est justifiée ;
- les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage dans le bâtiment⁸;
- les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.

➤Notification: l'arrêté d'insalubrité est ensuite notifié aux propriétaires et occupants dans les mêmes conditions que l'avis de réunion du CODERST, sauf si la situation juridique de l'immeuble a changé dans l'intervalle, auquel cas il faut se conformer au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier, en Alsace-Moselle, mis à jour. Il est également affiché sur la façade de l'immeuble et en mairie.

➤Publication : l'arrêté est publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Moselle.

Si l'on souhaite garantir le coût du relogement susceptible d'être assuré par la collectivité publique et, le cas échéant, les frais de démolition si celle-ci est prescrite, il est utile de procéder à l'inscription du privilège immobilier spécial à ce stade, tel que prévu au 8° de l'article 2374 et à l'article 2384 -1 du code civil, tel que modifié par l'article 89 de la loi MOLLE : ceci implique que l'arrêté comporte une évaluation sommaire du coût du relogement et de la démolition. Cette précaution permet au privilège de prendre rang à la date de l'arrêté.

La publication permettra également de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs. (sur ces nouveaux mécanismes de garantie issus de l'ordonnance du 10 janvier 2007, [cf. fiche n°17](#)). En cas d'hôtel meublé, il est également publié au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité⁹.

⁶ Il s'agit d'une formalité substantielle. En cas d'omission ou de non-respect du délai prescrit, il convient de reprendre les convocations dans les délais utiles.

⁷ Il s'agit là d'une compétence propre du Préfet qui n'est pas lié par l'avis du CODERST. Toutefois, ces prescriptions doivent être motivées en fait au regard, notamment, du contenu du rapport d'insalubrité.

⁸ En application du I de l'art L.1331-28, il s'agit surtout d'éviter les risques de squat.

⁹ Procédure qui sera précisée par décret.

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

➤ L'arrêté est transmis : au maire de la commune concernée, à l'EPCI s'il y a lieu, au procureur de la République, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF et MSA), ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement, à la direction départementale de l'équipement et à l'agence nationale de l'habitat. Il peut utilement être également transmis à la chambre départementale des notaires.

➤ **Attention** : l'instruction d'un dossier d'insalubrité est indépendante de la suite opérationnelle qui peut lui être donnée par les autorités publiques. En particulier, s'il y a un projet de RHI à l'étude avec un projet d'expropriation des immeubles, ce point ne doit pas être consigné dans l'arrêté. Ce peut être, au plus, une information donnée au CODERST lors de la présentation du rapport. La qualification du caractère irrémédiable d'un bâtiment est effectuée en fonction des caractéristiques des lieux et des travaux à faire – et en application de l'art L.1331-26 du code de la santé- et non en fonction d'un éventuel projet d'aménagement, sur l'opportunité ou la pertinence duquel le CODERST n'a aucune compétence pour se prononcer. Viser ou prendre en considération des éléments d'aménagement ou d'acquisition publique éventuels fait courir un risque d'annulation de l'arrêté : il y a de l'insalubrité irrémédiable ou non, indépendamment de toute autre considération.

Effets de droit :

➤ Les travaux nécessaires à la levée de l'insalubrité irrémédiable peuvent être exécutés par le propriétaire ou ses ayants droits. En effet, si l'autorité publique ne peut imposer à un propriétaire des travaux qui pourraient être qualifiés de « reconstruction », rien n'empêche un propriétaire de les faire. Le cas échéant, le préfet prononce, alors, par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

➤ Le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet, peut réaliser d'office les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage dans le bâtiment telles que prescrites par l'arrêté d'insalubrité ou, à défaut, par un arrêté ultérieur du maire ou du préfet¹⁰

Dans le cas où ces mesures sont prescrites dans l'arrêté, aucune mise en demeure n'est requise, s'agissant de mesures d'urgence, mesures qui, par ailleurs ne sont pas visées par le II de l'art L.1331-29, relatif aux mesures prises en exécution d'un arrêté d'insalubrité remédiable.

En cas contraire, il est conseillé d'avertir le propriétaire préalablement à leur exécution d'office.

➤ Le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet, peut, également, réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins préalablement prescrites dans l'arrêté préfectoral, ou par un arrêté ultérieur¹¹

➤ Enfin, lorsque la démolition a été prescrite par l'arrêté, le maire agissant au nom de l'Etat ou, à défaut, le préfet, peut également faire procéder d'office à la démolition de l'immeuble avec l'autorisation du juge judiciaire¹².

Dans tous ces cas, le coût des travaux est alors avancé par la collectivité publique (commune ou Etat, selon le cas) et recouvré comme en matière de contributions directes. La créance

¹⁰ L'avis du CODERST n'est nullement requis, s'agissant de mesures d'urgence pouvant être autonomes par rapport à l'arrêté d'insalubrité.

¹¹ Voir note 10,

¹² Le président du TGI saisi et statuant en référé.

publique correspondant aux travaux de démolition est également garantie, sous réserve de l'exécution des formalités prévues à cet effet¹³, par le privilège immobilier spécial.

➤ A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

➤ La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté d'insalubrité est interdite (art L.111-6-1 du CCH). La notion de division a été précisée par l'article 86 de la loi MOLLE qui précise : « qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations » (voir aussi la fiche n°20 relative aux divisions d'immeubles). 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.

➤ L'expropriation d'un immeuble déclaré insalubre à titre irrémédiable peut être effectuée selon les modalités particulières de la loi Vivien (voir fiche n°19).

Protection des occupants :

Les occupants sont protégés dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du CCH:

➤ Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

➤ Les propriétaires et/ou exploitants sont tenus d'assurer le relogement des occupants dans les conditions du II de l'article L. 521-3-2 (obligation de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant).

➤ Ils sont également tenus de payer, en tout état de cause, aux occupants, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer et destinée à couvrir les frais de réinstallation, et ce dans tous les cas, y compris lorsque le propriétaire a lui-même relogé ses occupants.

Faute pour les propriétaires et/ou exploitants de respecter leur obligation de relogement, le préfet (ou le maire s'il est délégataire des réservations de logements, ou encore, dans le cadre d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne à l'initiative de cette opération) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

En application des articles L.521-3-3-3 et L.441-2-3-4 nouveaux du CCH, introduits par l'article 83 de la loi MOLLE, le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants. Ces dispositions mettent fin aux ambiguïtés de la Loi « DALO » qui vise, parmi les catégories de personnes prioritaires, celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux », susceptibles de saisir la commission de médiation du DALO pour être relogées, alors même que les textes spécifiques issus de l'ordonnance du 15/12/2005, ratifiée, prévoient des obligations spécifiques de relogement.

L'art L.521-3-3 nouveau du CCH (et l'art L.441-2-3-4 qui est une disposition de coordination) donne les mêmes prérogatives au préfet - et au maire, ce qui est une novation - qu'au préfet en procédure « DALO », pour reloger les occupants des locaux sous interdiction définitive d'habiter. Dès lors aucune demande de relogement des occupants de locaux sous arrêté de police bénéficiant, à ce titre, d'un droit à relogement, ne sera recevable devant la commission de médiation.

En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire.

¹³ cf. fiches n°15 et 17.

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

➤ Lorsque le maire intervient, la commune peut bénéficier des aides du FARU (fonds d'aide au relogement d'urgence) géré par le ministère de l'Intérieur (DGCL) via le préfet du département¹⁴.

➤ La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement d'office, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. Cette créance peut faire l'objet de l'inscription du privilège spécial immobilier. L'organisme à but non lucratif et non soumis à la comptabilité publique, qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé.

➤ 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. Le fait que les occupants demeurent dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, ne peut justifier en lui-même la résiliation du bail ou du contrat d'occupation ni l'expulsion (ceci en application de la dernière phrase du III de l'art L.521-2 du CCH¹⁵).

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté d'insalubrité irrémédiable,

Modèle d'arrêté de mainlevée d'insalubrité de la fiche 9, insalubrité remédiable,

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles sont disponibles sur le [site du PNLHI](#).

Pour en savoir plus :

Consulter sur le site Internet du Pôle :

-une note technique intitulée « [Les modes d'expropriation des immeubles « indignes » et terrains impropres à l'habitation](#) » (expropriation en loi VIVIEN) .

-une note technique intitulée « [Le régime général de l'expropriation](#) »

-une note technique générale de présentation des procédures intitulée « [La lutte contre l'habitat insalubre - Généralités](#) »

-une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence relative à la notion, aux critères et au champs de l'insalubrité](#) »

-une note de jurisprudence intitulée « [Jurisprudence relative à quelques éléments de forme pour les arrêtés d'insalubrité pris en application de l'article L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique](#) »

-une note technique intitulée « [La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril](#) »

¹⁴ Circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#).

¹⁵ « Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ». Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

-une note de jurisprudence intitulée « [Situations de propriété et procédures relatives au traitement de l'habitat indigne- Eléments de jurisprudence](#) »

-un Questions/Réponses relatif à la « [Date de prise d'effet de la loi SRU et 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](#) ».

et aussi :

-une note technique intitulée : « [La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité](#) »

-une note technique intitulée : « [La notion d'«occupant de bonne foi» au sens de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation](#) »

-un « [Questions/Réponses" à caractère général relatif au droit des occupants](#) »

-un « Questions/Réponses » relatif au [droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005](#)

-une note juridique de l'ANIL intitulée « [La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) ».

-une note technique intitulée : « [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](#) »

-une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) »

-une note technique intitulée « [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](#) »

-une note technique intitulée : **[Quelle rétroactivité des sanctions pénales instituées par la loi SRU et par l'ordonnance du 15 décembre 2005 pour lutter contre l'habitat indigne ?](#)**

-un « [Questions/Réponses relatif aux travaux d'office](#) » mis à jour en décembre 2008

-un « Questions/Réponses » sur « [Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007](#) »

Circulaires, guides juridiques et techniques :

-le [guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police](#)

-le [guide pénal « habitat indigne »](#)

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

Mise à jour PNLHI –2 octobre 2009 - post loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009

[-Instruction 10 D –4- 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.](#)

-les circulaires [du 2 juin 2006](#) et [du 22 juin 2007](#) relatives au fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)

-la [circulaire interministérielle du 5 mai 2003 relative à la mise en œuvre et au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable](#)

-le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne.

-[instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics.
(Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

Mise à jour PNLHI –2 octobre 2009 - post loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009