

FICHE N°7 : LE PERIMETRE INSALUBRE

Texte de référence : article L. 1331-25 du code de la santé publique :

« A l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public. Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne. Les dispositions des I et III de l'article L. 1331-28, des articles L. 1331-28-1 et L. 1331-28-2, du I de l'article L. 1331-29 et de l'article L. 1331-30 sont applicables. »

Autorités compétentes : le préfet, (après avis du CODERST, et au vu d'un rapport de la DDASS ou du SCHS (le cas échéant), et d'une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, sur le principe de l'engagement de la procédure.

Cas d'application : cas graves de locaux manifestement impropres à l'habitation et d'habitat précaire, inclus dans un périmètre susceptible d'être délimité. Vise à éradiquer, notamment, les installations précaires, types bidonvilles, et dont l'insalubrité ou l'insécurité tenant soit à la nature des locaux, soit à l'absence de tout équipement d'hygiène, ne nécessitent pas, a priori, d'enquête d'insalubrité à l'immeuble et pour chaque installation.

C'est l'ensemble des locaux utilisés aux fins d'habitation, qui est présumé impropre à l'habitation, compte tenu du manque de salubrité, d'hygiène ou de sécurité et, par suite, justifie la délimitation d'un périmètre déclaré insalubre.

Procédure qui peut, aussi, être utilisée pour des îlots d'habitations insalubres fortement dégradées et à titre quasi irréversible, présumées insalubres irrémédiables, comportant des éléments impropres ou précaires, à condition que les conditions de vie ou les dysfonctionnements présents dans l'ensemble soient suffisamment homogènes pour justifier la délimitation d'un périmètre aux fins d'un traitement d'ensemble, sachant alors qu'une enquête d'insalubrité devra être effectuée pour chaque local concerné. En cas d'îlots composés d'immeubles d'habitation insalubres, ne constituant pas des installations par nature impropre à l'habitation, ou dont le niveau de dégradation n'est pas homogène, il est préférable de recourir à la procédure du L.1331-26 qui concerne les immeubles et îlots insalubres, et dont la procédure respecte mieux les droits des propriétaires, et de réserver celle du L.1331-25 aux cas d'installations précaires et donc impropres à l'habitation.

Au demeurant l'article 24 de la loi du 12 avril 2000 exigeant que la personne visée par une mesure de police soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édiction des prescriptions, (en l'absence de procédure spécifique contradictoire prévue) retire l'intérêt de la procédure du périmètre qui tenait justement à son caractère peu formalisé.

C'est une procédure adaptée au traitement d'un ensemble, notamment pour démolir et assainir, le cas échéant, par expropriation.

Procédure :

- A l'initiative du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat, qui délibère sur le principe de l'engagement de la procédure du périmètre insalubre, le SCHS (le cas échéant) ou la DDASS établit un rapport d'enquête sur l'ensemble des immeubles, installations ou locaux concernés. En présence d'habitats précaires, « bidonville » manifeste, comprenant des locaux ou installations diverses impropres à l'habitation, présentant systématiquement des facteurs identiques d'insalubrité, d'absence d'équipements de base, sanitaires, notamment, l'enquête peut viser l'ensemble des installations, locaux ou terrains visés.

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 28 octobre 2008.

S'il s'agit d'un périmètre comprenant des immeubles identifiables, aux caractères différents, le rapport doit mentionner les éléments permettant de caractériser chaque immeuble pris individuellement et les causes d'insalubrité ou d'insécurité qui le rend impropre à l'habitation. Il peut être complété de diagnostics techniques portant sur le risque de saturnisme, l'état de péril, ainsi que sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité au regard, notamment, du coût des travaux nécessaires pour lever l'insalubrité ou de l'impossibilité technique de réaliser ces derniers (cf. fiche n°8). A priori, il ne peut y avoir d'immeubles remédiables dans un périmètre insalubre au sens de cet article¹ Le rapport est effectué par le SCHS ou la DDASS, puis soumis par le préfet au CODERST. Contrairement à la procédure prévue par les articles L. 1331-26 et suivants, ni les propriétaires ni les occupants ne sont conviés à cette réunion et aucun délai particulier n'est prescrit. Il est cependant recommandé d'avertir les propriétaires de la procédure engagée en particulier si n'étant pas occupants, ils ne participent pas à la visite de l'immeuble qui les concerne, au besoin, par courrier d'information les invitant à faire part de leurs observations.²

- Après avis du CODERST, le préfet prend un arrêté préfectoral qui définit le périmètre à l'intérieur duquel les locaux et installations qu'il désigne sont interdits définitivement à l'habitation et à toute utilisation. L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction définitive d'habiter et celle à laquelle les propriétaires doivent avoir informé le préfet, ou le maire, des offres de relogement faites aux occupants. Le préfet peut également ordonner la démolition d'un ou plusieurs immeubles. Il peut ordonner également l'exécution des mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux (murage notamment) au fur et à mesure de leur libération. Dès lors qu'elles sont prescrites par l'arrêté, ces mesures pourront ensuite être exécutées d'office. A défaut d'une telle mention dans l'arrêté, le maire agissant au nom de l'Etat, ou le préfet, peut prescrire de telles mesures par la suite dans le cadre d'un nouvel arrêté.
- Les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants et des voisins peuvent également être prescrites par l'arrêté si elles apparaissent nécessaires à ce stade, puis être exécutées d'office aux frais du ou des propriétaires (par le maire, ou le préfet).
- L'arrêté est notifié à l'ensemble des propriétaires, exploitants et aux autres titulaires de droits réels, titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants. En cas de difficulté d'identification de certaines personnes, il est affiché sur les immeubles visés, ainsi qu'en mairie.
- 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.
- L'arrêté est transmis : au maire de la commune concernée, à l'EPCI s'il y a lieu, 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 à l'agence nationale de l'habitat **et au procureur de la République. Il peut utilement être également transmis à la chambre départementale des notaires.**
- La division de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble visé par l'arrêté d'insalubrité est interdite (art L.111-6-1du CCH), sauf si le ou les immeubles font l'objet d'une prescription de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application des articles L.314 et suivants du code de l'urbanisme.

¹ En cas contraire, il faut instruire le dossier selon la procédure du L.1331-26 et non du L.1331-25.

² L'article 24 de la loi du 12 avril 2000 exige que la personne visée par une mesure de police, notamment, soit mise à même de présenter ses observations écrites préalablement à l'édition des prescriptions, sauf en cas d'urgence ou de circonstances exceptionnelles.

- L'expropriation d'un immeuble déclaré insalubre à titre irrémédiable, des immeubles compris dans le périmètre insalubre, peut être effectuée selon les modalités particulières de la loi Vivien (voir la 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 ou l'indemnité d'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté fixant le périmètre d'insalubrité.
- Les propriétaires et/ou exploitants sont tenus d'assurer le relogement des occupants dans les conditions de l'article L.521-3-2 II (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.
- 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.³
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.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui avait mis les locaux à disposition. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme (non public) qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) aux fins de lui conférer le caractère exécutoire permettant le recouvrement forcé⁴.
- 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. Ce dernier ne peut justifier en lui-même la résiliation du bail ou du contrat d'occupation et les occupants qui demeurent dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement ne peuvent être expulsés.

Observations

La notion de périmètre implique que plusieurs immeubles, installations ou locaux, présumés insalubres soient concernés. Ne peuvent y être inclus que des locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation, à l'exclusion de bâtiments à seul usage commercial ou artisanal⁵.

³ La Loi « DALO » publiée le 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, 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* ». Ces dispositions n'interfèrent pas avec celles des articles L521-1 et suivants du CCH qui organisent déjà un droit au logement opposable, en premier lieu auprès du bailleur, et à titre subsidiaire auprès de la collectivité publique compétente, maire ou préfet selon les cas.

⁴ Voir dans « modèles d'actes juridiques du Pôle » disponibles sur le site du PNLHI

⁵ Cela vise les locaux indépendants à usage commercial, professionnel ou artisanal et ne vise pas les locaux commerciaux, professionnels ou artisanaux installés dans des bâtiments à usage principal d'habitation.

Le préfet n'est pas tenu par le périmètre proposé par la commune ou l'EPCI, ou qui a fait l'objet de la délibération du conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI.

Il ne faut pas confondre le périmètre déclaré insalubre par arrêté du préfet, procédure relevant du code de la santé publique, avec une éventuelle expropriation en application de la loi Vivien⁶. En soi, le périmètre insalubre n'implique que l'interdiction définitive d'habiter, justifiée par des critères tenant à la salubrité, la sécurité ou l'hygiène des locaux à usage d'habitation en cause, et donc le relogement des occupants, indépendamment d'une opération ultérieure quelconque ou d'un projet d'expropriation.

La loi Vivien n'est pas la sortie juridique obligatoire du périmètre insalubre; sa mise en œuvre n'est pas non plus liée à la procédure du périmètre insalubre. ([voir fiche n°19](#))

La levée de l'insalubrité d'un immeuble inclus dans le périmètre n'est pas prévue, car prévaut le projet d'un traitement d'ensemble des locaux inclus dans le périmètre (souvent par démolition), sinon, il faut déclarer l'insalubrité des immeubles individuellement sur la base de l'art L.1331-26 du CSP.

Cependant, notamment lorsque sont en cause d'anciens périmètres qui ne sont plus pertinents ou si certains immeubles ont fait l'objet de travaux, rien n'empêche d'abroger l'arrêté en le justifiant au regard de circonstances de fait.

Le périmètre insalubre, avec sa procédure assez rapide et peu formalisée, a eu comme objectif prioritaire d'accélérer le traitement des « bidonvilles », parfois, de zones d'habitat extrêmement dégradées, peu équipées, via la démolition et souvent l'expropriation pour assainir et reloger les occupants.

Compte tenu de son caractère non contradictoire et peu protecteur des droits des propriétaires, de ses effets de droit, cette procédure a fait l'objet d'un important contentieux : elle doit être réservée à des cas visant un ensemble d'installations où l'enquête d'insalubrité à l'immeuble ne se justifie pas.

PIECES JOINTES en ANNEXE :

Modèle d'arrêté

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 de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence relative à la notion, aux critères et au champs de l'insalubrité](#) »
- une note technique intitulée « [La notification des actes pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril](#) »
- une note technique intitulée « [Les modes d'expropriation des immeubles « indignes » et terrains impropres à l'habitation](#) » (expropriation en loi VIVIEN) .

et aussi :

- un « [Questions/Réponses" à caractère général relatif au droit des occupants](#) »
- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité](#) ».

⁶ Voir l'expropriation des immeubles insalubres dans le corps du vade-mecum et dans la [fiche n°19](#)

- 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 » 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](#) ».
- 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](#)
- [instruction 10 D - 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.](#)
- [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)
- le [guide pénal « habitat indigne »](#)
- les circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) du ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales relative aux modalités d'attribution du fonds d'aide pour le 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