

## FICHE n°9 : LA DECLARATION D'INSALUBRITE REMEDIABLE

Textes de référence : articles L. 1331-26 à L. 1331-29 du code de la santé publique.

Art. 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.(...) »*

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

Cas d'application : cette procédure vise tous immeubles, groupes d'immeubles ou îlots, groupes d'îlots, destinés ou utilisés aux fins d'habitation (logements individuels, immeubles, parties communes ou privatives, hôtels, etc..) présentant un danger pour la santé des occupants ou des voisins. Cette procédure s'applique aux immeubles, groupes d'immeubles, normalement destinés à titre principal à l'habitation, et peut, au titre des restrictions – temporaires- à l'habitation et à l'utilisation, s'appliquer à des locaux commerciaux inclus dans les bâtiments d'habitation. **L'insalubrité rémissible peut concerner un seul logement ou plusieurs logements d'un bâtiment, que celui-ci soit en copropriété ou non.**

Procédure :

- Un rapport d'enquête est établi par la DDASS (ou le SCHS), à l'initiative de la 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 CCH<sup>1</sup>.** Ce rapport doit contenir une argumentation technique précise justifiant la qualification des désordres constatés, leur gravité et les solutions proposées (travaux de sortie d'insalubrité ou caractère irrémédiable).
- 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 des travaux affectant le bâtiment (extérieurs, ouvertures, démolitions partielles) sont envisagés.
- Avis de la date de réunion du CODERST est envoyé, au moins trente jours avant, aux propriétaires<sup>2</sup> tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou, en Alsace-Moselle, au livre foncier, 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.<sup>3</sup> Il convient également d'afficher cet avis sur la façade de l'immeuble pour parer toute difficulté de notification.  
Le CODERST se prononce sur la réalité de l'insalubrité, sur son caractère rémissible ou irrémédiable, selon les cas, sur les mesures devant être prescrites (nature des travaux).

<sup>1</sup> **Introduit par l'art 75 de la loi MOLLE**

<sup>2</sup> Si les désordres ne concernent que les parties communes, la notification est adressée au syndic de la copropriété.

<sup>3</sup> 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.

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.

- Le préfet est lié par l'avis du CODERST sur la qualification de l'insalubrité et sur les mesures à prendre pour y remédier (et l'avis du CODERST doit être explicite sur ce point) : si le CODERST conclut à l'insalubrité réparable<sup>4</sup>, le préfet prescrit par arrêté les mesures nécessaires adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation. Celles-ci peuvent comprendre l'installation des équipements visés à l'art 3 du décret du 30 janvier 2002, nécessaires à la décence du logement, sans référence aux liens avec la salubrité des logements, en application de la suppression de cette mention (art 85 de la loi MOLLE).

En tant que de besoin, les travaux permettant de supprimer le risque d'accessibilité au plomb prévus par l'article L. 1334-2 et les mesures de confortation de l'immeuble<sup>5</sup> peuvent également être prescrites par l'arrêté d'insalubrité.

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.

- Les délais impartis pour l'exécution des travaux peuvent, éventuellement, varier dans le même arrêté pour hiérarchiser l'urgence de différents types de travaux. Cela ne se justifie que dans deux cas :
- pour distinguer les travaux portant sur les parties communes et sur les parties privatives d'une copropriété. Cela se justifie, en particulier, pour les logements occupés par leur propriétaire. Dans le cas de logements loués, il faut, en effet, prendre garde au fait que seule la réalisation totale des travaux – portant en particulier sur les parties communes d'une copropriété – permet de lever l'insalubrité et de percevoir à nouveau les loyers. Une levée partielle d'insalubrité se justifie lorsque l'on a prescrit des travaux (différents) au syndicat des copropriétaires (sur parties communes) et à certains copropriétaires (sur parties privatives).
  - dans le cas où certains travaux présentent un caractère d'urgence pour lesquels un délai court peut être prescrit, ce qui en permet l'exécution d'office en cas de défaillance du ou des (co)propriétaires (travaux électriques, par exemple).

Dans les autres cas, la fixation de délais différents selon les travaux ne se justifie guère. Il faut par ailleurs éviter de fixer des délais de réalisation trop longs ( 6 mois suffisent souvent) car cela retire tout caractère opérationnel à la procédure (difficulté à suivre, délais trop longs pour les travaux d'office, la poursuite pénale, attente des habitants ...) et encourage les mutations...

- L'arrêté peut comporter une évaluation sommaire du coût des mesures prescrites en matière d'hébergement temporaire pour procéder à l'inscription du privilège immobilier spécial à ce stade et lui faire prendre rang à la date de l'arrêté. L'évaluation du coût des travaux prescrits (hors démolition totale) n'est plus nécessaire à ce stade car le privilège garantissant la créance publique liée à l'exécution d'office des travaux pourra n'être inscrit qu'à l'émission du titre de perception et prendra rang avant toutes les autres sûretés ou hypothèques inscrites sur le bien, même précédemment. Les dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil s'appliquent dans les conditions précisées aux articles 2384-1 et 2384-2 du même code modifiées par l'article 89 de la loi MOLLE (voir la fiche n°17).

Cette évaluation sommaire du coût de l'hébergement peut être effectuée par la DDASS, la DDE pour le compte de celle-ci, ou le SCHS, ou le cas échéant, par des prestataires spécialisés, à la demande desdits services.

---

<sup>4</sup> Les éléments chiffrés permettant de qualifier de « réparable » l'insalubrité de certains bâtiments sont à fournir au CODERST, pour la justifier, uniquement si, compte tenu de l'importance des désordres, la qualification d'irréparable peut se poser .

<sup>5</sup> Voir annexe N°1 à la circulaire DGS/DGUHC du 13 août 2007 relative au dispositif de lutte contre le saturnisme infantile.

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.

- La nécessité d'une interdiction temporaire d'habiter, et, le cas échéant, d'utiliser les lieux (certains locaux commerciaux dans le bâtiment, par exemple) est appréciée par le préfet, qui n'est pas lié par l'avis du CODERST sur ce point précis: l'arrêté précise l'éventuelle interdiction temporaire d'habiter et la date à laquelle le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit avoir informé le préfet, ou le maire, de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants.
- Notification : l'arrêté d'insalubrité remédiable est ensuite notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels, exploitants des locaux d'hébergement et aux occupants ; il est prudent de vérifier que la situation de propriété de l'immeuble n'a pas changé dans l'intervalle, auquel cas il faut se conformer aux mentions figurant 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. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est faite au seul syndicat des copropriétaires, en la personne du syndic.
- Publication : l'arrêté est publié au fichier immobilier ou au livre foncier en Alsace-Moselle : **c'est une sécurité juridique pour assurer la transmission des obligations en cas de mutation.**
- La publication permettra également de faire jouer la solidarité entre propriétaires successifs. (sur ces nouveaux mécanismes de garantie issus de l'ordonnance du 11 janvier 2007, [voir la 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 exploité<sup>6</sup>.
- 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.**

#### Effets de droit

- L'exécution des travaux : lorsque les mesures prescrites ont été exécutées spontanément, le préfet en prend acte par un arrêté de mainlevée.  
**Si les travaux sont insuffisants pour mettre fin aux désordres ou relèvent du « bricolage », le préfet peut refuser de lever l'arrêté d'insalubrité. Dans un tel cas, le préfet – ou le maire- peut effectuer les travaux d'office<sup>7</sup>.**  
  
Par ailleurs, les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique, ou encore d'un contrat de vente en viager à charge d'exécution pour le preneur ou débirentier...
- A défaut d'exécution volontaire, le maire<sup>8</sup> ou, à défaut, le préfet<sup>9</sup> doit intervenir d'office en se substituant au propriétaire défaillant ([voir la fiche n°15](#)), sans autorisation préalable du juge<sup>10</sup>, et

<sup>6</sup> Procédure qui sera précisée par décret.

<sup>7</sup> Voir le [« Questions/réponses » relative aux travaux d'office](#)

<sup>8</sup> [Aucune procédure formalisée de refus du maire d'effectuer les travaux d'office n'est prévue, de type mise en demeure du maire par le préfet](#); aussi il convient d'être pragmatique, notamment lorsque la commune concernée est dépourvue de services ou de disponibilités budgétaires. (voir aussi le [« Questions/réponses » sur les travaux d'office](#)). Le renvoi à la procédure de l'art L.2122-34 du CGCT ne s'applique pas, car, dans le cas des travaux d'office, la commune n'a pas d'obligation financière vis à vis de l'Etat. Si la commune refuse de voter le budget nécessaire, l'Etat est tenu d'effectuer les travaux d'office.

<sup>9</sup> L'inaction de la collectivité publique (commune ou Etat) qui refuserait sans motif légitime d'exécuter d'office les travaux, est susceptible de constituer une faute de nature à engager sa responsabilité, comme pour toutes les procédures pour lesquelles l'exécution d'office est prévue par la loi.

après une mise en demeure au propriétaire restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois (au lieu de deux mois antérieurement).

**L'article 85 de la loi MOLLE a précisé à l'article L.1331-29 du CSP que les travaux d'office pouvaient être effectués y compris sur des immeubles devenus vacants.**

Le coût des travaux est avancé par la commune (ou l'Etat) et recouvré comme en matière de contributions directes.

La créance publique bénéficie de garanties supplémentaires sous réserve de l'exécution des formalités d'inscription<sup>11</sup> du privilège spécial immobilier ([voir la fiche n°17](#)).

- 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 ainsi précisée par l'article 86 de la loi MOLLE: « 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.

#### La 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, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.
- Lorsque l'arrêté prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou lorsque la nature des travaux prescrits rend le logement temporairement inhabitable, l'hébergement doit être assuré par le propriétaire ou l'exploitant. A défaut, le préfet (ou le maire, s'il est délégataire des réservations de logement, ou encore, la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme) doit assurer cet hébergement, dont le coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant à qui cette obligation incombait en premier lieu. La créance publique en résultant est recouvrée comme en matière de contributions directes.  
**L'organisme à but non lucratif mais non soumis à la comptabilité publique** qui, le cas échéant, a assuré l'hébergement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé<sup>12</sup>.
- **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 département<sup>13</sup>.**

<sup>10</sup> [Le juge \(président du TGI statuant en référé\), sera saisi en cas de difficulté \(refus de laisser pénétrer les entreprises, de prêter les clés nécessaires ...\).](#)

<sup>11</sup> [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.](#)

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

<sup>12</sup> [Voir dans « modèles d'actes juridiques du Pôle » qui sont disponibles sur le site du PNLHI](#)

<sup>13</sup>

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

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.

- Lorsque les logements sont en état de suroccupation sans que cette situation soit due au bailleur, le propriétaire, ou l'exploitant, est tenu d'assurer l'hébergement de l'ensemble des occupants jusqu'au premier jour du mois qui suit la levée de l'arrêté d'insalubrité, sachant que, dans ce cas les occupants bénéficient d'un droit au relogement, qui incombe au préfet ( ou au maire et autres personnes publiques, selon les cas).
- Le bail est prorogé : sa durée, à la date du premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée ou de son affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté ou son affichage.

Si du fait du financement par l'Anah des travaux, le bailleur souhaite conventionner le logement, le contrat de location peut être renouvelé, avant son échéance, par accord entre le bailleur et le locataire (si celui-ci remplit les conditions de ressources), sachant qu'un nouveau loyer peut être alors fixé en application du conventionnement et que le locataire peut bénéficier de l'APL. Cette possibilité a été introduite par l'article 100 de la loi MOLLE, complétant l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, relative aux rapports locatifs, afin de faciliter le conventionnement, après travaux, d'un logement occupé dont le bail est encore en cours, sans que le bailleur perde le bénéfice de la déduction fiscale majorée liée au conventionnement de nouveaux logements.

#### **PIECES JOINTES en ANNEXE :**

Modèle d'arrêté d'insalubrité remédiable

Modèle de mise en demeure

Modèle d'arrêté de mainlevée d'insalubrité

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 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](#) »
- 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 l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux du 15 décembre 2005 au regard des situations nées d'arrêtés antérieurs](#) ».
- un « [Questions/Réponses relatif aux travaux d'office](#) » mis à jour en décembre 2008

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 – post loi MOLLE – 2 octobre 2009

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

**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](#) ».
- 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](#) »
- un Questions/Réponses relatif au [droit des occupants applicable au cas de suroccupation manifeste d'un logement insalubre remédiable](#) ;
- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) »
- une note technique intitulée « [Loyers et travaux de sortie d'insalubrité ou de péril](#) »
- une note technique intitulée « [Les statuts de location et d'hébergement](#) »
- une note technique intitulée : « [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](#) »
- 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 ?](#)

**Circulaires, guides juridiques et techniques**

- le [guide pratique relatif à la publicité foncière des arrêtés de police](#)
- 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](#) » du 1<sup>er</sup> août 2007.

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 – post loi MOLLE – 2 octobre 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.](#)
- [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)
- les circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) relatives au fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU)
- [La circulaire DGS/DGUHC du 13 août 2007 relative à la lutte contre le saturnisme \(annexe 1\)](#)
- le [guide pénal « habitat indigne »](#)
- le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne.