

AGIR CONTRE L'HABITAT INSALUBRE ou DANGEREUX

Méthodes et choix des procédures

VADE-MECUM

L'édition initiale a été rédigée en 2008 par

Stéphanie JACQ - MOREAU,
Avocat

et

Alain MELLET,
Fédération des PACT

Sous la coordination de Nancy BOUCHE

Cette mise à jour a été établie par
Maître Stéphanie Jacq-Moreau et Alain Mellet en 2013

Sous la coordination du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

SOMMAIRE

FICHES	5
1 - SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS	10
1.1 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement	11
1.1.1- <i>Les désordres portant atteinte à la santé des occupants</i>	12
1.1.2 - <i>Les désordres portant atteinte à la sécurité</i>	14
1-2 - Les désordres liés à l'utilisation des locaux ou à leur occupation	
1-3 Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble	17
1.4 - La démarche de diagnostic.....	18
2 – TRAITER L'HABITAT INDIGNE.....	25
LA DEMARCHE DE PROJET	26
2.1 - La définition du projet et le choix de la procédure.....	26
2.2 - La démarche	27
2.2.1 - <i>La cause des désordres</i>	28
2.2.2 - <i>Les logiques et les capacités des propriétaires</i>	29
2.2.3 - <i>La protection et la réponse aux besoins des occupants</i>	30
2.2.4 - <i>Responsabilité des acteurs publics</i>	31
2.3 - Exemples de situations et procédures utilisables	31
3 - MAITRISER LES PROCEDURES	34
3.1 - Les pouvoirs de police générale du maire en matière de salubrité et de sécurité	34
3.2 - Les pouvoirs de police du maire en matière de déchets	36
3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet (article L 1311-4 du CSP).....	38
3.4 - Les locaux inhabitables par nature (article L1331-22 du CSP).....	39
3.5 - Les locaux manifestement suroccupés (article L1331-23 du CSP)	41
3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite (article L1331-24 du CSP).....	43
3.7 - Le périmètre insalubre (L 1331-25 du CSP)	44
3.8 - La déclaration d'insalubrité (L 1331-26 à L1331-29 du CSP)	45
3.8.1 - <i>L'enquête d'insalubrité</i>	45
3.8.2 - <i>La notion d'insalubrité irrémédiable</i>	46
3.8.3 - <i>Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité (article L1331-26-1 du CSP)</i>	47
3.8.4 - <i>La procédure de déclaration d'insalubrité</i>	49
3.8.5 - <i>Les effets de l'arrêté</i>	51
3.9 - Traitement du risque de saturnisme (L 1334-1 à L 1334-12 du CSP)	

3.10 - Les procédures de péril (L511-1 à L511-3 du CCH)	54
3.10.1 - Les situations visées	54
3.10.2 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent (L 511-2 du CCH)	55
3.10.3 - La procédure du péril imminent (L511-3 du CCH)	56
3.10.4 - Effets communs.....	57
3.11 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement (article L 123-3 du CCH)	58
3.11.1 - Intervention de la commission de sécurité	58
3.11.2 - Mise en demeure du maire.....	58
3.11.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure	59
3.12 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (article L.129-1 et suivants du CCH)	60
3.12.1 - Procédure contradictoire	60
3.12.2 - Arrêté du maire.....	61
3.12.3 - Procédure d'urgence.....	61
3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (loi « Vivien » du 10 juillet 1970)	62
3.13.1 - Le champ d'application de la procédure « Vivien»	62
3.13.2 - Le déroulement de la procédure	63
3.13.3 - L'évaluation des indemnités	64
3.13.4 - Le relogement des occupants	64
3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation	65
3.14.1 - Champ d'application :	65
3.14.2 - Procédure d'expertise judiciaire:	65
3.15 La division illégale de logement	66
3.16 Les immeubles à l'abandon.....	68
3.17 Les sanctions pénales	71
3.17.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH (en cas d'arrêté)	71
3.17.2 - La mise en œuvre des sanctions pénales par les collectivités publiques	73

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 : [Traitement du risque de saturnisme](#)

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

Fiche n° 13 : [La procédure du péril imminent](#)

Fiche n° 14 : [La sécurité des établissements recevant du public \(ERP\) utilisés aux fins d'hébergement](#)

Fiche n° 15 : [Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation](#)

Fiche n° 16 : [L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés](#)

Fiche n° 17 : [La procédure de substitution dans les copropriétés](#)

Fiche n°18 : [Les mécanismes de garantie et de solidarité pour lutter contre les « marchands de sommeil »](#)

Fiche n°19 : [La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés. \(questions/réponses\)](#)

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

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. Toutefois, les propriétaires occupants ne sont pas exclus des dispositifs dans la mesure où leur sécurité doit être assurée au même titre que celle de toute personne exposée à un risque identifié.

L'habitat indigne peut renvoyer également à la notion d'atteinte à la dignité humaine qui est alors sanctionnée pénalement.

Aux termes de l'article 83 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (*dite MOLLE*), promulguée le 25 mars 2009 :

« 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. ».

De cette référence au risque manifeste pour la sécurité et la santé, il faut déduire que certaines non-conformités ponctuelles ou anomalies constitutives d'inconfort ne rendent pas nécessairement l'habitation « indigne » dès lors qu'il n'y a pas de risque avéré pour la santé ou la sécurité.

Cela n'empêche pas les autorités compétentes d'intervenir, au titre, notamment, du contrôle de la réglementation sanitaire (RSD) et le cas échéant d'adresser des injonctions aux personnes tenues d'assurer les mises en conformité utiles.

Les polices de l'habitat indigne concernent aussi bien les parties privatives que communes des immeubles collectifs, qu'ils soient en copropriété ou pas. S'il s'agit d'une copropriété, il convient d'être attentif à faire porter la charge des obligations sur le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ou sur la copropriété elle-même en fonction des désordres.

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 des Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui doivent désormais explicitement prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne en lien avec un observatoire nominatif national ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption.

Par ailleurs, les Pôles Départementaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) se chargent de coordonner et de mettre en synergie les services dédiés.

La lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux constitue 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 avec une double obligation : l'obligation d'agir et l'obligation d'aboutir.

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

Cette double obligation incombe à la fois au Maire et au Préfet ainsi qu'aux agents placés sous leur autorité au titre de leurs compétences en matière de protection des personnes.

Elle signifie que ces derniers, dès lors qu'ils sont informés d'une situation de risque, se doivent de mettre en œuvre les moyens utiles.

A défaut, leur responsabilité pénale pourrait être recherchée, indépendamment de la responsabilité administrative de la collectivité.

Au-delà de cette obligation légale d'assurer la sécurité des personnes, il faut également comprendre que les situations d'habitat dégradé sont le plus souvent « bloquées » et ne peuvent trouver de réponses que par l'intervention publique.

La nécessité d'agir vient ainsi des causes mêmes 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

Dès lors, seule une intervention extérieure est susceptible de débloquent la situation soit par l'accompagnement, soit par la contrainte.

Ne pas agir, c'est donc laisser perdurer des situations qui, par nature, continueront à s'aggraver en exposant les occupants à des risques toujours plus importants et en les laissant s'enfermer dans un processus de précarisation.

Enfin, à défaut d'être enrayée, la dégradation progressive d'un bâtiment peut induire la dévalorisation des immeubles voisins et avoir des répercussions à l'échelle d'un quartier.

Engager une action sans la faire aboutir, et donc renoncer à l'exécution des mesures nécessaires :

- décrédibilise l'action de la puissance publique ;
- conforte les propriétaires indécis dans leurs pratiques en favorisant un sentiment d'impunité ;

- expose les administrations compétentes à une recherche de responsabilité dès lors que les mesures de substitution aux propriétaires ne sont pas engagées à l'issue des délais prescrits.

Objectifs du vade-mecum :

Il vise à guider les acteurs concernés par la Lutte contre l'Habitat Indigne, depuis l'analyse de la situation jusqu'à l'aboutissement final de la procédure adéquate.

Il faut préciser que ne seront pas traitées ici :

- Les obligations et recours spécifiques en matière de logement non décent.¹, qui ne relèvent pas directement de la compétence des autorités administratives. Toutefois le champ de la décence est en grande partie couvert par les prescriptions contenues dans les règlements sanitaires départementaux dont le contrôle relève des maires et des Préfets (cf ci-après). Par ailleurs, l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable peut prescrire, au-delà de la mise en sécurité des logements, des travaux permettant de satisfaire les normes du logement décent pour ce qui concerne les équipements de base.
- L'organisation spécifique des compétences en matière de santé et de sécurité à Paris.
- Les questions relatives au traitement des îlots qui relèvent, en général, d'autres enjeux et requièrent l'usage d'outils d'aménagement, ou d'outils spécifiques à la requalification des quartiers anciens (OPAH, opérations de restauration immobilière, PNRQAD, opérations de RHI-THIRORI) qui ne sont pas le sujet du présent document.
- Les problématiques spécifiques aux DOM telles que les constructions précaires sur sol d'autrui qui font l'objet de procédures adaptées prévues par la Loi « Letchimy », étant observé que les outils de traitement de l'habitat indigne sont applicables de la même manière sur l'intégralité du territoire français, DOM compris.

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 caractéristiques de la 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.

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 leur permettant de prendre ensuite les mesures adéquates et d'assurer leur exécution de manière sécurisée et efficace.

Contenu du vade-mecum :

Dans le corps du vade-mecum seront successivement présentés :

- la méthode d'analyse des situations d'habitat dégradé ou dangereux
- l'élaboration du projet (méthode, outils, partenariats)
- le déroulement des procédures et leurs effets
- l'expropriation et les travaux d'office
- les sanctions pénales

Pour faciliter le travail des services et opérateurs, le corps du vade-mecum est accompagné de fiches annexes présentant le déroulement de chaque procédure et des modèles d'actes, ainsi que d'un complément relatif aux copropriétés.

1 - SAVOIR ANALYSER DES SITUATIONS

L'habitat insalubre et/ou dangereux rassemble les situations d'immeubles qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des personnes, quelle que soit la situation juridique de ces dernières..

Le partage des pouvoirs de police entre le Maire et le Préfet, et donc des procédures applicables, oblige à distinguer les effets des désordres afin d'identifier le service et l'autorité habilités à agir.

Toutefois, il faut envisager cette répartition avec réserve car il n'est pas rare qu'une même situation relève de ces deux champs de compétences, à savoir, la sécurité et la santé publiques.

Le cas échéant, la procédure d'insalubrité sera le plus souvent privilégiée car elle permet de couvrir un champ plus large de désordres que les polices qui sont spécifiquement du ressort du maire.

Sont considérés comme relevant de la santé publique, et donc de l'insalubrité, les désordres qui ont pour effet de porter atteinte au bien-être physique, mental ou social² des occupants.

Sont ainsi concernés, outre les risques pour la santé corporelle (saturnisme, intoxication au CO, électrocution, allergies...), le mal-être lié à l'isolement, la suroccupation, l'absence d'éclairage naturel, l'exiguïté, l'insuffisance de hauteur sous plafond qui peuvent conduire à des comportements violents, la perte de l'estime de soi, la dépression, des retards psychomoteurs, l'échec scolaire

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

Le choix de la police mise en œuvre et des mesures prescrites doit, d'autre part, tenir compte de l'urgence liée à la dangerosité de la situation.

On distinguera entre :

- une urgence immédiate qui peut par exemple motiver une évacuation sans attendre ;
- un danger imminent qui nécessite d'agir dans un temps très court mais sans obliger la prise de mesures immédiates ;
- un danger réel ou potentiel aux effets sur la santé ou la sécurité à plus long terme permettant ainsi d'agir avec des délais moins contraints.

² Selon la définition de l'organisation mondiale de la santé (OMS)

Le « temps de l'action » qui en résulte peut alors être modulé par l'utilisation de procédures de police distinctes : par exemple la procédure de péril imminent permettra de mettre fin par des mesures provisoires à l'imminence du danger et sera suivie par la mise en œuvre d'une procédure de péril ordinaire pour traiter définitivement les risques encourus.

Ces atteintes à la santé ou à la sécurité sont la conséquence de désordres que l'on peut répertorier selon trois origines :

- L'état du bâtiment ou du logement lui-même
- L'utilisation qui est faite du bien
- L'environnement de l'immeuble

L'utilisation d'une méthodologie rigoureuse doit permettre de repérer les situations, de décrire et qualifier les désordres pour élaborer un projet de traitement et choisir la procédure la plus adéquate.

1.1 - Les désordres liés au bâtiment ou au logement

Il s'agit des situations dans lesquelles le bien lui-même est source de danger pour la santé ou la sécurité des occupants, ou du voisinage, du fait de son état et/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 s'ils portent, pour l'essentiel, atteinte à la santé ou à la sécurité.** Dans le premier cas, la procédure relève du code de la santé publique, dans le second, plus généralement du code de la construction et de l'habitation :

Exemple : 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 les désordres portant sur la sécurité peuvent être traités dans le cadre d'une procédure d'insalubrité.

- **Déterminer si les désordres constituent un simple risque ou une urgence.** 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.

- *1.1.1- 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 et la gravité des désordres marquent la frontière entre les deux :

si un désordre ponctuel peut constituer une infraction au RSD, la conjonction de plusieurs désordres relève en général de l'insalubrité.

La différence essentielle entre insalubrité et infraction simple au RSD est que l'insalubrité constitue toujours un risque pour la santé des occupants, ce qui n'est pas toujours le cas d'une simple non conformité aux prescriptions du RSD.

A noter que l'injonction de mettre fin à un désordre en application du RSD ou au titre de la procédure d'urgence de l'article L 1311-4 peut être adressée au propriétaire ou à l'occupant (lorsque le problème est lié à un défaut d'entretien ou d'usage du logement : obturation des ventilations par exemple), alors qu'en matière d'insalubrité, il s'agira toujours du propriétaire.

Désordres ponctuels :

EXEMPLES	PROCEDURES
<p>défaut de ventilation dans un logement tout électrique (sans risque manifeste)</p> <p>Présence d'une fenêtre vétuste provoquant des infiltrations</p>	<p><u>Procédure ordinaire</u> Infraction au RSD.</p> <p>Arrêté du Maire enjoignant de mettre en conformité avec le RSD.</p>
<p>Une chaudière mal raccordée à un conduit d'évacuation des gaz brûlés source d'un danger d'intoxication au monoxyde de carbone. Une installation électrique qui présente un grave danger d'électrocution</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
présence d'une chaudière qui ne fonctionne pas à laquelle s'ajoutent des désordres liés à des réseaux sanitaires défectueux, une forte humidité de condensation, une installation électrique très vétuste et une toiture non étanche.	<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 : <ul style="list-style-type: none">▪ de réparable si des travaux de remise en état peuvent être réalisés.
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.	<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.
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...	<u>Procédure d'urgence</u> (article L 1331-26-1) Si le danger est imminent et qu'il est constaté dans le cadre de la procédure d'insalubrité, le préfet prend un arrêté prescrivant la mise en sécurité de l'installation électrique. A défaut d'exécution, il les réalise d'office. Comme toujours en cas d'urgence immédiate le maire peut toujours agir sans attendre, au titre de la police générale

Lorsque le maintien sur place des occupants présente un danger pour leur santé ou leur sécurité, les logements sont interdits à l'habitation, soit de manière temporaire, en cas d'insalubrité réparable, soit de manière définitive en cas d'insalubrité irréparable.

Désordres spécifiques

Peinture contenant du plomb rendu accessible par la dégradation du support et présence d'enfants mineurs (La présence de plomb peut aussi être traitée dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité sans que ces 3 conditions soient nécessaires)	L'article L 1334-1 du CSP institue une procédure d'urgence dans la lutte contre le saturnisme infantile qui permet au préfet d'imposer des travaux palliatifs visant à rendre inaccessible le plomb contenu dans les peintures.
Non réalisation des mesures visant à supprimer un risque d'exposition à l'amiante La présence d'amiante peut être traitée dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité.	L'article 1334-15 du CSP donne au préfet la possibilité d'obliger les propriétaires à réaliser les diagnostics obligatoires et de réaliser les mesures prescrites en cas de présence d'amiante.

1.1.2 - Les désordres portant atteinte à la sécurité

Il s'agira de savoir si les désordres observés sur une propriété sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité physique des occupants, des voisins ou de toute personne susceptible d'approcher ou de pénétrer dans l'immeuble.

Trois types de désordres sont susceptibles de relever de cette approche :

- ➔ L'instabilité du bâtiment ou de ses éléments constitutifs du gros oeuvre ou du second oeuvre qui compose la structure ou assure la protection des occupants;
- ➔ 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
Souche de cheminée fissurée, garde-corps descellé, affaissement d'un plancher sans risque d'effondrement rapide ;	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.
Chute d'éléments de façades en béton par éclatement des fers, 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. NB : Face à l'immédiateté du danger, le maire peut sans attendre, mettre en œuvre toutes mesures nécessaires, telles que l'évacuation en se basant sur l'article 2212-2 du CGCT.

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) Cette procédure imminente doit être suivie d'une procédure ordinaire pour assurer la réparation 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° catégorie.

EXEMPLES	PROCEDURE
Absence de porte coupe-feu, système d'alarme défectueux, encombrement des parties communes, stockage de bouteille de gaz...	Arrêté fondé sur l'article L 123-3 du CCH Le maire prescrit, par arrêté, les mesures nécessaires pour assurer la sécurité des occupants contre les risques d'incendie. Ces prescriptions peuvent être assorties d'une interdiction d'habiter et édictées sous peine de fermeture de l'établissement.

Les procédures de péril et celles relatives à la sécurité des ERP peuvent comporter une interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

En cas d'urgence avérée, l'évacuation des locaux doit être ordonnée par le maire, dès lors qu'il n'existe pas d'autre solution permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Les procédures relatives à l'insalubrité remédiable, 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 cas particulier ou danger imminent, il n'y a pas lieu, dans ces cas là, d'engager parallèlement une procédure de péril pour traiter ces désordres, ou une procédure spécifique concernant les équipements communs dans un immeuble collectif. 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

Il convient donc, 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 l'ARS – (ou du SCHS de la même commune) afin d'éviter une juxtaposition inutile de procédures répondant à des objectifs parallèles, mais engagées par des autorités différentes, voire prescrivant des mesures différentes et dans des délais différents, entraînant alors 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 grave et imminent devant être traité sans attendre la mise en œuvre d'une procédure spécifique.

L'usage du pouvoir de police générale est notamment adapté en cas de nécessité d'évacuer un immeuble dans l'urgence ou de mettre en place un périmètre de sécurité.

Parallèlement, le préfet a toujours la possibilité de se substituer au maire en cas de défaillance de sa part dans l'exercice de ses pouvoirs propres de police et après mise en demeure.

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

On distinguera entre les locaux occupés qui sont impropres à l'habitation (caves, combles...) et l'utilisation non conforme de logements.

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

EXEMPLES	PROCEDURES
Caves ou sous-sols, combles non ou mal 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.

Problème d'utilisation d'un logement, ou suroccupation

EXEMPLES	PROCEDURES
<p>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> <p>Exemple : logement annexé au local d'activité de boulangerie</p>	<p>Problème d'utilisation 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, de logements divisés et loués à plusieurs ménages.</p>	<ul style="list-style-type: none">• La procédure de l'article L 1331-23 du CSP s'applique dans les situations où la suroccupation est le fait du « logeur ».• Elle est inapplicable lorsque la suroccupation est le fait de ménages occupant un logement trop petit ne répondant à leurs besoins ou le fait de colocataires qui décident de leur propre initiative d'occuper ensemble un logement et de partager le loyer.

Les mesures de police relatives à ces articles du CSP visent à rétablir une occupation normale.

1-3 Les désordres liés à l'environnement de l'immeuble

Les problèmes viennent de causes extérieures au bien lui même et ne peuvent être traités que dans le cadre d'une intervention plus globale.

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 ;→ zones d'habitat précaire ou constructions de fortune assimilables à des bidonvilles→ 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 nécessite alors de faire appel à des outils spécifiques d'aménagement. Dans certaines de ces situations, les propriétaires ne peuvent en être tenus pour totalement responsables, sauf s'ils utilisent pour l'habitation des locaux qui ne devraient pas l'être.</p> <p>La mise en place d'une opération d'aménagement n'empêche, évidemment pas, l'utilisation des procédures de police administrative, qui peuvent, au contraire,</p>

	<p>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 « loi Vivien » permet l'expropriation 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) afin de traiter les îlots ou immeubles inhabitables.</p>
--	--

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 (ARS, SCHS, service de la commune...).

La plainte n'est pas nécessaire pour engager 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.

Le fait que l'occupant soit propriétaire de son habitation ne limite pas l'obligation des services de vérifier les dangers qu'il encourt et de chercher à y porter remède sans exclure l'emploi des polices de l'habitat indigne.

Une autre source de signalements est liée à la procédure d'examen par la commission de médiation du « Droit Au Logement Opposable » (DALO) des recours en relogement fondés sur l'état impropre, insalubre ou dangereux des locaux occupés par le requérant.

La commission de médiation doit statuer au vu d'une évaluation de l'état du logement qui, lorsqu'elle conclue au caractère impropre à l'habitation ou à sa dangerosité doit amener les autorités publiques compétentes, préfets ou maires selon le cas, à instruire sans délai les procédures de police adéquates³.

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

Quelle que soit la qualification professionnelle de l'inspecteur - ou de l'opérateur- appelé à effectuer un premier diagnostic, celui-ci ne doit pas présupposer de la procédure à suivre⁴ :

Quand bien même l'ARS ou le SCHS constaterait que la nature des désordres ne relève pas de l'insalubrité, ce n'est pas pour autant que l'immeuble n'est pas dangereux.

De la même manière, 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.

Un logement visité peut être salubre, mais les parties communes de l'immeuble suffisamment dégradées pour nécessiter une action.

Dans tous les cas, il conviendra donc de faire le constat de l'ensemble des désordres pour saisir à la suite l'autorité administrative compétente selon leur nature.

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 ou de procédure(s).

1- Fixer la date et les conditions de la visite

Avant la visite des logements, les occupants seront contactés (par courrier, par un intermédiaire, éventuellement par affichage ...) en sollicitant leur présence, et leur accord s'agissant de leur domicile, pour visiter les lieux.

En cas de refus d'accès dans les logements par les occupants, l'entrée dans les lieux peut être autorisée par le juge judiciaire des référés (*Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble*).

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.

⁴ Pour les cas présentant une multiplicité de désordres

Un courrier peut néanmoins lui être adressé l'informant de la démarche entreprise, ou l'invitant, après la première visite effectuée, à être présent lors d'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 les équipements d'utilisation collective, un courrier est adressé au propriétaire (ou au gérant de la SCI ...) lorsqu'il possède l'ensemble du bâtiment, au syndic de la copropriété ou à l'exploitant commercial de l'établissement d'hébergement (hôtel ou hôtel meublé, notamment), selon les cas.

2- Déterminer la nature et l'importance des désordres

L'agent doit faire, de manière exhaustive, un examen visuel de l'ensemble des locaux (bâtiment et logement(s)). Il peut s'appuyer pour cela sur les grilles d'évaluation de l'insalubrité (bâtiment, logement ou maison individuelle) élaborées en 2003 par la direction générale de la santé et la direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction⁵, en ce qu'elles évitent d'oublier une partie ou une installation quelconque de l'immeuble du fait de son exhaustivité.

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...).

Les principales mesures (longueur, largeur et hauteur des pièces) seront prises pour vérifier leur conformité avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental lorsqu'elles sont applicables et dresser un plan sommaire en accompagnement du rapport de visite. Des photos serviront à présenter les principaux désordres constatés et à 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 :

⁵ Annexe de la [circulaire DGS/DGUHC/SD7/IUH4 N°293 du 23 juin 2003](#) relative à la grille d'évaluation

Repères schématiques :

	SALUBRITE		SECURITE	
	risque	urgence	risque	urgence
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	X		
Etat de la structure (fondations, murs, planchers...)	X	X	X	X
Etanchéité et isolation (couverture, croisées, isolation thermique...)	X	X	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	X	X
Diagnostic « logement »				
Conditions d'éclairage naturel	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

Il est toutefois rappelé que les arrêtés d'insalubrité, fondés sur des risques sanitaires, doivent également intégrer les désordres relatifs à la sécurité des personnes

Préciser la nature et les conditions d'occupation des logements ou du bâtiment :

Mentionner les éléments utiles suivants :

Diagnostic d'un logement :

- statut d'occupation ;
- taille des logements, éventuelles divisions
- composition familiale des ménages occupants, éventuelle suroccupation,
- ancienneté d'occupation,
- montant des loyers (ou redevances) perçus par le propriétaire et des charges locatives ou de copropriété,
- durée et date de fin contractuelle du bail

- ressources du ménage
- rapports avec le propriétaire
- et 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 ...).

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

1. y-a-t-il des désordres dans le logement ou l'immeuble ?
2. Présentent-ils un risque pour les occupants ou les voisins ?
3. Quel est leur degré d'urgence (immédiat, imminent ou sans urgence)?
4. Les occupants sont-ils propriétaires de leur logement ?
5. Les désordres portent-ils majoritairement sur des questions de salubrité ou de sécurité publique ?
6. Si problèmes de sécurité, concernent-ils le bâti lui-même ou ses équipements ?
7. Si problèmes sanitaires, sont-ils liés à l'environnement ?
8. Si oui, sont-ils une cause essentielle des dysfonctionnements constatés ?
9. 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 ?
10. S'ils sont dus à une mauvaise utilisation, quelle en est la nature (locaux impropres à l'habitation, logements surexploités par le propriétaire...)?
11. S'ils sont dus aux caractéristiques ou à l'état du bien, y-a-t-il un ou plusieurs désordres ?
12. Existe-t-il une suspicion de risque plomb et/ou amiante ?
13. Si accessibilité au plomb, des enfants mineurs fréquentent-ils le bâtiment ou le logement ?
14. Compte tenu de l'ensemble des désordres existants, l'hébergement temporaire des occupants est-il nécessaire ?
15. Le comportement du bailleur paraît-il relever d'une logique de « marchand de sommeil » (absence volontaire d'entretien, suroccupation, divisions abusives...) ?

Synthèse 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				Procédure ordinaire Péril ordinaire	L 511-2	maire	
Locaux impropres à l'habitation	L.1331-22	préfet	Procédure d'urgence Péril imminent	L 511-3	maire		
Suroccupation organisée par le bailleur	L 1331-23	préfet	Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation				
Utilisation non conforme	L 1331-24	préfet	Procédure ordinaire	L 129-1	maire		
Désordres du bâti				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				
Désordres spécifiques	Procédure d'urgence saturnisme	L 1334-1	préfet				
	amiante	L 1334-15	Préfet				
Les divisions abusives	Divisions interdites : <i>Idem sécurité</i>	L.111-6-1 du CCH	Procureur	Divisions interdites aux fins d'habitation: immeubles sous arrêté de péril, de grande hauteur, création de logements inférieurs à 14 m ² ou dépourvus de certains équipements....			

2 – TRAITER L'HABITAT INDIGNE

Le diagnostic de la situation ayant été réalisé, les modes d'intervention dépendent de différents critères à prendre en compte avant d'engager l'action.

Le premier des critères sera évidemment de vérifier si les désordres constatés sont de nature à porter atteinte à la santé ou la sécurité et de déterminer la ou les procédure(s) de police administrative à même d'être utilisée(s) pour les résorber.

Dès lors que les désordres entrent dans le champ de compétence du maire ou du préfet, deux types de suites peuvent être donnés :

- L'engagement d'une procédure coercitive visant à résorber les facteurs de risques pour la santé ou la sécurité
- La mise en place d'une démarche de projet dans le cadre d'un partenariat existant (rôle des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne) avec l'objectif de traiter la situation dans sa globalité pour éviter toute répétition dans le temps.

Une procédure coercitive a vocation à mettre en sécurité les personnes par des prescriptions adaptées à cet effet.

Il s'agira, soit de faire réaliser des travaux par le propriétaire, voire les exécuter d'office si nécessaire, soit de reloger les occupants.

La procédure en elle-même ne suffira pas à résoudre les dysfonctionnements de l'immeuble et les causes des désordres.

On ne traite pas de la même façon une copropriété, un hôtel meublé, le logement d'un propriétaire occupant, d'un bailleur âgé et de bonne foi ou d'un bailleur indélicat.

La démarche de projet vise à agir en profondeur sur les situations d'habitat indigne pour permettre leur requalification durable. Il s'agira, par exemple, d'assainir la gestion d'un syndicat de copropriétaires ou de régulariser une situation juridique complexe (succession, séparation...), comme condition préalable à la réalisation de travaux par les intéressés.

Si ce mode d'intervention est pertinent, notamment, dans les situations complexes, il n'y a pas lieu d'en faire un usage systématique. Selon les désordres constatés, il sera parfois préférable d'engager directement la procédure de police la plus adaptée sans l'inscrire nécessairement dans une approche plus globale.

On retiendra trois types de désordres :

- L'urgence qui appelle une réponse immédiate quels que soient les statuts (y compris les propriétaires occupants), situations et les enjeux. La procédure d'urgence n'empêchera pas, si besoin, de poursuivre, ensuite ou concomitamment, le traitement de la situation dans le cadre d'une démarche de projet plus durable.

- Les désordres ponctuels tels que les infractions mineures au RSD ou les périls très circonscrits dans la mesure où il n'existe pas d'autres signes de dégradation.
- Les locaux impropres par nature à l'habitation qui ne peuvent trouver de réponse que par la mise en œuvre de la procédure coercitive correspondante.

En dehors de ces cas et notamment lorsque le diagnostic révèle une pluralité de désordres du bâti, les réponses à apporter relèveront plutôt d'une démarche de projet, généralement inscrite dans une démarche opérationnelle telle que PIG, OPAH, opérations d'aménagement, ORI, RHI, etc..

LA DEMARCHE DE PROJET

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 identifier la cause des désordres et être en capacité de définir des objectifs d'action en conséquence.

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 : C'est la notion de risque pour la santé et/ou la sécurité qui implique une action publique, et ce risque peut être provoqué par des logements vacants.

Selon les cas, l'octroi de subventions s'avérera suffisant, alors que dans d'autres, il conviendra d'accompagner techniquement le propriétaire, d'héberger ou de reloger les occupants avec les mesures de suivi social appropriées ou de lever les dysfonctionnements de la propriété (indivision, copropriété...) avant de parvenir à la réalisation de travaux.

Dans d'autres situations, seule l'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...).

Dans tous les cas, l'objectif recherché se doit d'être pérenne pour éviter toute répétition des causes de dégradation à court et moyen termes.

Traiter nécessite donc des approches interdisciplinaires et l'utilisation d'outils diversifiés permettant d'apporter la meilleure réponse aux besoins repérés.

Il pourra s'agir, par exemple, de coupler procédure de police administrative, recherche de financements pour les propriétaires, accompagnement social des occupants en cas de relogement ou de l'hébergement, accompagnement technique des travaux...etc. Dans tous les cas, seule l'association de compétences multiples permettra de construire un projet cohérent dans lequel chacun s'inscrira évitant ainsi toutes démarches contradictoires pouvant bloquer le processus souhaité.

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

- A la prise de décision entre préfet et maire du fait, notamment, de leurs pouvoirs de police complémentaires ;
- Entre l'Etat, l'ARS et les collectivités territoriales ;
- Dans les relations inter-services des collectivités et de l'Etat ;
- Entre maître d'ouvrage de l'intervention et les opérateurs ou experts associés à sa définition et sa mise en œuvre ;
- 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.

Selon la complexité des situations à traiter ou de leur nombre, notamment dans le cadre d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou d'un Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, des réunions partenariales seront mis en place pour assurer la nécessaire coordination et le suivi commun des actions.

2.2 - La démarche

Traiter l'habitat indigne, c'est inscrire l'action dans une démarche qui doit aboutir. Elle passe par la construction de stratégies différenciées en fonction des statuts, des logiques des propriétaires concernés, de l'occupation ou non des locaux...etc. on retiendra 5 modes opératoires principaux :

- L'incitatif ;
- L'accompagnement technique et financier ;
- Le coercitif (procédures de police administrative) ;
- La substitution (travaux ou relogement d'office) ;
- La maîtrise publique par acquisition amiable ou expropriation.

L'utilisation des outils de police n'est donc pas l'unique approche et certaines situations peuvent être réglées par des contacts directs avec les propriétaires. 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 sans attendre car elle est protectrice et, en outre, son absence pourrait engager la responsabilité publique.

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, complémentaires et à mener simultanément.

Les procédures coercitives ont ainsi 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 et des outils et/ou missions complémentaires doivent alors être mis en place.

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...)
- les désordres liés à l'environnement (problèmes de surdensité, défaut d'éclairage naturel), localisation (difficultés d'accès...), nuisances de l'environnement...

La réponse à ces situations passe le plus souvent par un traitement public, soit à l'immeuble soit à l'îlot, car les propriétaires concernés sont en général dans l'incapacité d'apporter des améliorations réelles. L'intervention publique se justifie également lorsqu'elle peut permettre d'apporter une réponse plus globale et plus qualitative par des restructurations immobilières ou foncières, des réaménagements d'espaces privés et publics, la production d'une offre sociale ou très sociale...etc.

Les causes liées à des défauts d'entretien par le propriétaire

Les désordres relèvent d'une absence d'entretien des locaux ou des équipements.

Cela résulte :

- soit d'une incapacité à réaliser les travaux pour des raisons financières et/ou juridiques (indivision bloquée, usufruit, copropriété en situation de carence, tutelle ou curatelle ...);
- soit d'une 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 stratégies et moyens à mettre en œuvre pour aboutir à leur réalisation soit par les propriétaires eux-mêmes (intervention amiable ou coercitive) soit en substitution.

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, la question est de savoir comment aider ce propriétaire à réaliser les travaux qui permettront de rétablir sa situation, sans exclure pour autant l'emploi de polices.

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 réponse à terme, passe par un accompagnement de la copropriété pour l'aider à assainir durablement une 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.

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, y compris avant l'aboutissement de la procédure, car le procureur peut engager les poursuites sur le fondement du code pénal.

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, etc.

Dans ces cas, une assistance juridique, ou d'autres mesures d'accompagnement, sont nécessaires liées ou non à la mise en œuvre de procédures coercitives pour assurer la sécurité des occupants ou du public sans attendre le dénouement des situations juridiques.

Enfin, 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, c'est les intégrer comme un des éléments du diagnostic pour pouvoir y répondre soit positivement ou en partie, soit négativement, compte tenu 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. C'est aussi assurer autant que nécessaire un accompagnement social des publics les plus fragiles. Ce travail en commun des services est une mission essentielle des PDLHI.

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.

Il est rappelé que :

- ➔ Il est possible d'exiger du propriétaire, dans le cadre des arrêtés d'insalubrité réparable, l'installation des équipements 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 lorsque leur logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable et après réalisation des travaux.

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.

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 mesures suffisantes au regard de la dangerosité de la situation peut être sanctionnée par la mise en cause de la responsabilité de la collectivité publique pour ne pas avoir traité les désordres avec la pertinence nécessaire.

En outre 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...).

Il est rappelé 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) pour l'hébergement et le relogement. A retenir également que l'ANAH subventionne les communes pour les opérations de résorption de l'habitat indigne (RHI : traitement des immeubles en insalubrité irrémédiable ou en péril avec interdiction définitive d'habiter) et les ORI ou immeuble insalubre remédiable ou sous péril ordinaire.

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, de deux pièces, 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 dangereuse, absence d'éclairage de sécurité des escaliers et présence de peintures au plomb.

Le préfet pourra, sur rapport d'enquête de l'ARS ou du SCHS :

- prescrire la remise en état urgente des désordres présentant un danger pour les occupants (rambarde, réseau gaz, traitement des problèmes de chauffage 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 classique prévoyant le traitement de l'ensemble des désordres ainsi que la mise en conformité du premier logement avec les caractéristiques du logement décent en ce qui concerne les équipements, 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 descellement 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 cette seconde approche, on ne traiterait 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. Il y a donc intérêt à traiter la totalité des désordres sur la base de la 1^e hypothèse pour ne pas multiplier inutilement les procédures.

La procédure d'insalubrité doit donc être ici 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, situation aggravée par une chaudière à bois à proximité dont le raccordement au conduit de fumée est qui plus 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.

Le maire pourra, en tenant compte du degré d'urgence de la situation :

Dans le cadre de ses pouvoirs de police générale, s'il n'y a pas urgence :

- 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 prenne un arrêté d'urgence (art L 1311-4 du CSP) afin que les services municipaux puissent effectuer les travaux d'office ;
- 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 réfection ;
- prendre un arrêté portant sur la sécurité des équipements collectifs pour faire remettre en sécurité l'installation électrique.

Pour ce qui concerne les parties communes, ces trois arrêtés seront notifiés au syndic en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et autant que nécessaire affichés en mairie et dans l'immeuble.

Dans les deux exemples ci-dessus on a privilégié des procédures qui permettaient 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.

Quel que soit le modus operandi retenu, le point majeur à prendre en compte est le « temps de l'action » en fonction de la gravité des désordres et de l'urgence à les traiter.

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 pour l'essentiel réécrites depuis la Loi SRU du 13 décembre 2000, dans le sens d'un renforcement des contraintes et des sanctions pesant sur les propriétaires d'immeubles en question.

Elles sont fondées sur diverses sources législatives et réglementaires codifiées soit au CSP, soit au CCH, soit au CGCT.

Exposées ci-après dans leurs grandes lignes, elles font l'objet de fiches descriptives en annexe.

3.1 - Les pouvoirs de police générale du maire en matière de salubrité et de sécurité⁶

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).

Par ailleurs, le Maire est également chargé de veiller au contrôle de la réglementation sanitaire applicable aux habitations et à leurs abords en application de l'article L1421-4 du CSP.

Ce pouvoir de police se concrétise surtout par un pouvoir de contrôle et de prescription.

La possibilité d'exécuter de manière forcée les mesures prescrites est réservée aux cas d'urgence ou de péril.

En revanche, le non respect de l'arrêté du Maire pourra faire d'objet d'un PV d'infraction et sera passible d'une ou plusieurs peines d'amende (cf ci-après, les procédures pénales).

○ Au titre de ce pouvoir, 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).⁷

⁶ Voir FICHE N° 1

⁷ 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.

- 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, y compris en cas de propriétaire occupant.

Si le caractère défectueux des évacuations d'eaux usées est dû à un défaut d'entretien des installations sanitaires, l'injonction est directement adressée à l'occupant.

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

Exemple :

Le mauvais fonctionnement des équipements sanitaires, qui, au demeurant, rend le logement non conforme aux caractéristiques du logement décent, prive les occupants d'alimentation en eau potable, ce qui constitue également 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 compétence⁸.

- L'exécution d'office n'est pas prévue par les textes⁹

N'étant pas prévue par les textes, l'exécution d'office des arrêtés de police général du maire est réservée aux cas d'une exceptionnelle gravité, ou doit avoir été autorisée par le juge¹⁰ judiciaire des référés. Dans ce cas là on demande au juge l'autorisation de recouvrer les frais engagés.

⁸ 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.

⁹ Cf CAA DOUAI, 10 juin 2010, n° **08DA01282**

o 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), le maire peut, 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.¹¹

o 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 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 ¹²

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

¹⁰ Président du TGI sur la base de l'article 809 du code de procédure civile

¹¹ 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.

¹² Voir FICHE N°2

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

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

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

Cette procédure qui vise pour l'essentiel les cas de dépôts sauvages de déchets et modifiée par l'ordonnance du 11 janvier 2012, ne paraît pas toujours adaptée pour traiter un problème sanitaire dans la mesure où elle institue une procédure contradictoire relativement longue.

En revanche, l'article 23-1 du Règlement sanitaire départemental type prévoit que :

« Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni détritius, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie, d'accident ou d'incendie.

Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage, il est enjoint aux occupants et propriétaires de faire procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux et de procéder à tous travaux afin d'éviter tout nouveau dépôt.

En cas d'inobservation de cette disposition et après mise en demeure adressée aux occupants et aux propriétaires, il peut être procédé d'office à l'exécution des mesures nécessaires dans les conditions fixées par le Code de la santé publique. »

Cependant, les seules dispositions du code de la santé publique permettant d'exécuter d'office des prescriptions assurant la mise en conformité avec le RSD sont celles prévues à l'article L1311-4.

L. 1311-4 peut donc être mis en œuvre pour traiter les situations d'accumulation dangereuse de déchets à l'intérieur d'une habitation dès lors qu'un danger sanitaire est constaté (cf ci-après).

3.3 - Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel par le préfet¹³ (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.¹⁴

L'intervention préalable du maire pour constater la situation d'urgence n'est plus obligatoire.

A défaut d'exécution dans le délai imparti, le maire est autorisé à exécuter d'office les travaux aux frais du contrevenant (contrairement au cas d'un arrêté pris sur le fondement du pouvoir de police générale).

- 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.

Dès lors, 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 1

Un exploitant d'hôtel meublé a déposé 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).

¹³ Voir FICHE N° 3

¹⁴ Il peut s'agir de l'occupant, de l'exploitant de l'établissement, et non du propriétaire, selon la cause du danger.

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.

Exemple 2

Un propriétaire occupant, psychologiquement fragile, accumule des déchets à l'intérieur de son habitation au point que celle-ci est manifestement la cause de prolifération de nuisibles tels que rongeurs ou blattes menaçant les habitations voisines.

Après visite des lieux, une première mise en demeure du maire est adressée sur le fondement de l'article 23-1 du RSD (cf ci-avant), mais reste sans effet.

Le maire saisit l'ARS afin qu'un arrêté préfectoral enjoignant le déblaiement, le nettoyage et la désinsectisation des lieux soit prescrite sans délai.

Cet arrêté préfectoral sera suivi d'une exécution d'office aux frais avancés de la Commune en cas de blocage persistant.

NB : dans ce type de situation, il peut être pertinent de se rapprocher du Procureur en vue d'une mesure de protection telle qu'une curatelle si l'occupant est manifestement dans l'incapacité d'assurer les règles minimales d'hygiène et risque de réitérer une situation identique de danger sanitaire.

3.4 - Les locaux inhabitables par nature¹⁵ (article L1331-22 du CSP)

Il s'agit d'une procédure spécifique visant les locaux qualifiables de caves, sous-sols et combles, ou ceux qui sont dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur et plus généralement, ceux qui s'avèrent impropres par nature à l'habitation.

Cette procédure ne permet pas d'interdire l'utilisation desdits locaux mais rend illégale leur mise à disposition d'autrui à des fins d'habitation.

¹⁵ Voir FICHE N° 4 et le guide DIHAL « Les locaux impropres par nature à l'habitation de mars 2013 »

- La qualification des locaux est essentielle :

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 facteurs d'atteintes à la santé, il est préférable d'instruire une procédure formalisée visant la déclaration d'insalubrité sur le fondement de l'article L1331-26 du CSP.

Les critères de qualification font l'objet d'une jurisprudence abondante. Une étude spécifique sur ce thème a été publiée.

- L'interdiction de mise à disposition est quasi immédiate :

Sur la base du rapport de l'agent enquêteur de l'ARS ou du SCHS, le préfet prend un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.

L'arrêté rappelle que ces locaux sont impropres à l'habitation par nature, et fixe un délai pour assurer le relogement des occupants.

- Faut-il informer le bailleur de la procédure en cours avant de prendre l'arrêté?

Le déroulement de la procédure ne faisant l'objet d'aucune indication légale ou réglementaire, l'obligation de respecter un préalable contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 24 de la Loi du 12 avril 2000, s'applique¹⁶.

Il est donc recommandé aux agents de transmettre un courrier informant le bailleur de la procédure envisagée avec un délai pour produire ses observations préalables, avant de prendre l'arrêté, sauf en cas d'urgence.

- Dans certaines situations, il peut être pertinent de procéder à la visite des lieux en présence du propriétaire et de l'occupant.

- Peut-on empêcher l'accès par prescription ou travaux d'office :

Le préfet peut compléter l'arrêté de prescriptions pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, par le maire ou le préfet.

- Les occupants sont protégés

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

¹⁶ Cf Avis du Conseil d'Etat, 9 mai 2011, GOMES. Toutefois, dans l'hypothèse d'une situation grave d'habitat indigne manifestement organisée par le bailleur, cette information préalable qui pourrait fragiliser la situation de l'occupant. Dans ce cas particulier, il pourra s'avérer nécessaire de prendre un arrêté sans délai en raison de l'urgence.

- 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 en informe le propriétaire en lui demandant ses observations dans un délai donné, transmet le rapport à l'ARS en vue d'un arrêté préfectoral mettant en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai de deux mois.

3.5 - Les locaux manifestement suroccupés ¹⁷ (article L1331-23 du CSP)

- Les locaux en état de suroccupation 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).

Le Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France a précisé, dans un avis en date du 11 septembre 2003, que pour évaluer la sur-occupation il convenait de se reporter aux « *références et seuils minimaux actualisés dans ce domaine, soit : 9m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire* ».

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.

¹⁷ Voir FICHE N° 5

S'ils sont inhabitables par nature et suroccupés, 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 l'ARS si celle-ci n'a pas réalisé le constat initial, ainsi qu'au bailleur (sauf urgence), le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'état de suroccupation manifeste.

L'arrêté précise le délai d'exécution pour mettre fin à la suroccupation. Il est pris sans avis préalable du CODERST.

Ce type de situation, caractéristique de pratiques de marchands de sommeil, doit être immédiatement signalé au Procureur afin qu'il engage les poursuites pénales adéquates.

Il sera utile de compléter ce signalement par des éléments caractérisant une situation d'hébergement contraire à la dignité humaine, de mise en danger d'autrui, ou d'actes d'intimidation.

- Les occupants sont protégés

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

1/ 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.

A la suite d'un rapport transmis au bailleur ; le préfet met ce dernier 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).

2/ Un pavillon est loué à plusieurs familles qui se partagent les installations sanitaires et la cuisine, dans une promiscuité manifeste.¹⁸

Sur la base d'un rapport transmis pour information au bailleur ; le préfet met en demeure le bailleur d'assurer le relogement des unités familiales en surnombre dans des logements adaptés en superficie.

¹⁸ Cette procédure doit être distinguée du cas de la division

Il établit par ailleurs un signalement au Procureur au titre d'une situation de division illégale (cf ci-après) et de conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine.

3.6 - Les locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite¹⁹ (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'édiction 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 suppression des risques constatés, par l'exécution de travaux, si nécessaire accompagnée d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter²⁰. 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.

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.

¹⁹ Voir FICHE N°6

²⁰ 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.

Le rapport constatant des nuisances graves pour les occupants est transmis au bailleur et à l'occupant, puis 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 ²¹ (L 1331-25 du CSP)

La procédure prévue à l'article L1331-25 du CSP ²² 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 **irréremédiable** 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 recommandé, en leur demandant leurs observations.

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.

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.

Dans le cas d'un ensemble d'immeubles d'habitation, même très dégradés, il est recommandé d'utiliser la procédure prévue par l'article L1331-26 pour chaque immeuble concerné, et ce d'autant plus que le respect du formalisme prescrit aux articles L1331-26 et suivants permet de sécuriser la légalité de la procédure.

²¹ Voir FICHE N°7

²² ancien article L1331-23

3.8 - La déclaration d'insalubrité²³ (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.

Peuvent être déclarés insalubres :

- tout immeuble à usage d'habitation ou non, 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, quelles que soient leurs conditions d'occupation ou leur affectation, dès lors qu'ils constituent un danger pour la santé de leurs occupants ou des voisins²⁴.

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.

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 rapport est établi, soit par l'ARS, 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 l'ARS 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.

²³ Voir les FICHE N° 9 et FICHE N°10

²⁴ CAA Nancy, 31/07/1997, n° 94NC01681 : le fait que l'immeuble soit partiellement à usage professionnel ne fait pas obstacle à ce qu'il soit intégralement déclaré insalubre

La présence des propriétaires à la visite n'est pas requise. En revanche, 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 l'accord de ce dernier.

Cependant, le fait de refuser à un agent assermenté cette visite constitue un obstacle à l'exercice de ses missions qui est pénalement réprimé²⁵. En cas d'obstacle, le juge judiciaire²⁶ 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 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).

L'enquête d'insalubrité doit notamment prendre en compte le facteur « *accessibilité et présence de plomb dans les revêtements pour les locaux potentiellement à risque* » (c'est à dire construits pour l'essentiel avant 1949).

Ce critère constitue un des éléments de la fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un immeuble.

Si le constat réalisé pendant l'enquête d'insalubrité met en évidence la présence de plomb rendu accessible par la dégradation des revêtements 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 irrémédiable²⁷

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 :

« 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. »

²⁵ En application des articles L.1312-2 et L. 1425-1 du code de la santé publique

²⁶ Le président du tribunal de grande instance / TGI, saisi sur la base de l'article 809 du code de procédure civile.

²⁷ Voir FICHE N° 10

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 leur coût serait supérieur à celui d'une reconstruction de ce même bâtiment

Les travaux dont le coût est pris en compte sont ceux qui sont strictement nécessaires pour supprimer les facteurs d'insalubrité.

La jurisprudence a par ailleurs précisé que les frais de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne peuvent a priori pas être pris en compte dans l'analyse du coût des travaux nécessaires.²⁸

Cette définition proscrit 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.

Le rapport d'enquête concluant à l'insalubrité irrémédiable doit donc intégrer cette analyse financière et technique. En effet, il appartient à l'ARS ou au SCHS de rapporter la preuve précise du bilan technico financier, au besoin actualisé si la situation du bien a évolué depuis la réalisation de l'enquête.²⁹

3.8.3 - Le danger imminent mis en évidence dans le rapport d'insalubrité³⁰ (article L1331-26-1 du CSP)

L'article L 1331-26-1 permet de traiter en urgence des situations d'insalubrité constatée en cours de procédure d'insalubrité, avant même la saisine du CODERST.

En effet, l'édition d'un arrêté d'insalubrité remédiable 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.

²⁸ CAA Marseille, 9 juillet 2012 : « que le ministre ne peut utilement invoquer les dispositions de l'article R. 1331-9 du code de la santé publique en vertu duquel le coût de l'ensemble des travaux rendus nécessaires résulterait de ceux effectués pour assurer la sécurité et la salubrité de l'ouvrage ainsi que les frais liés à la maîtrise d'ouvrage assurée par la commune, incluant des frais d'assurance et de maîtrise d'oeuvre, ».

²⁹ Cf notamment CAA Paris, 6/12/2012, n° 11PA02677 « Qu'en présentant des devis, certes moins complets que ceux du STH de Paris, mais permettant de remédier aux désordres constatés par le CODERST, les requérants peuvent ainsi contredire l'estimation du STH et considérer qu'elle présente des lacunes (toutes les parties privatives n'ayant pas été visitées et l'estimation de l'administration n'étant pas justifiée) »

³⁰ voir FICHE N° 8

En application de l'article L1331-26-1 , le préfet peut, sur le fondement du rapport établi à l'occasion de l'enquête d'insalubrité, ordonner l'exécution de mesures urgentes, au besoin interdire temporairement le logement à l'habitation et en cas d'inertie du propriétaire, exécuter d'office les travaux prescrits aux frais de ce dernier.

En cas de doute sur l'imminence ou la nature du danger, il est recommandé de consulter un homme de l'art pour évaluer le risque et les mesures propres à y remédier.³¹

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

- si l'arrêté prévoit l'interdiction temporaire d'habiter dès la notification ou durant les travaux, 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 ;
- la durée du bail est prorogée aussi longtemps que le premier arrêté, et éventuellement le second, est (sont) maintenu(s).

o 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'insalubrité³² ; l'obligation de payer les loyers ne sera donc pas suspendue.

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 réparable ou irréparable).

³¹ 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.

³² 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.

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

A l'occasion d'une enquête d'insalubrité dans un immeuble présentant des désordres de nature à le déclarer insalubre, l'ARS constate que l'installation électrique est insécure et 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, prescrivant la mise en sécurité du système électrique sous huit jours.

Le danger encouru ou 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. Les travaux sont exécutés par le ou les propriétaire(s) des logements concernés, ou à défaut, d'office par les services du Préfet.

Les propriétaires n'ayant entrepris aucun des travaux nécessaires au traitement de l'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.

3.8.4 - La procédure de déclaration d'insalubrité³³

○ 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 en les y invitant, à leur permettre de consulter préalablement le rapport d'enquête et formuler leurs observations.

Il s'agit d'une étape formalisée et substantielle de la procédure³⁴.

Par précaution, il est recommandé de procéder systématiquement à un affichage sur la façade de l'immeuble.

³³ Voir FICHE N° 9 (insalubrité remédiable) et FICHE N°10 (insalubrité irrémédiable)

³⁴ Le juge administratif vérifie le respect de cette formalité et dans l'hypothèse où l'un des titulaires de droits n'a pas été informé, n'hésite pas à annuler la procédure. Pour une application en matière de succession non réglée, cf CAA Marseille, 12 mai 2011, n°09MA04833.

Le CODERST doit se prononcer ³⁵ 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.

o L'arrêté préfectoral

Le préfet est tenu de suivre l'avis du CODERST sur la qualification de l'insalubrité – réparable ou irrémédiable et, dans le premier cas, sur les mesures nécessaires à prendre pour y remédier, ainsi que leur délai de réalisation, – 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 et/ou l'utilisation à compter d'une date précisée par l'arrêté, qui ne peut être fixée au delà du délai d'un an³⁶. 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 lieux. 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. Le cas échéant, l'arrêté devra expliciter les motifs justifiant cette décision.

2) soit un arrêté déclarant l'insalubrité réparable :

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 échéant³⁷, d'utiliser les lieux.

³⁵ Son avis doit être explicite et ne peut être simplement « suit l'avis du rapporteur »

³⁶ cf : Art L.1331-28, issu de l'ordonnance du 15/12/2005 qui a porté le délai de six mois à un an.

³⁷ 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.

Les mesures visant à remédier à l'insalubrité peuvent comprendre, en tant que de besoin, l'installation des équipements nécessaires pour rendre un logement décent, c'est-à-dire ceux précisés à l'article 3 du décret du 30 janvier 2002, relatif à la décence des logements mis en location.

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.

Cependant, 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.

3.8.5 - Les effets de l'arrêté

- Dans les immeubles déclarés insalubres remédiables :

A défaut d'exécution volontaire des travaux, le maire, ou à défaut, le préfet, y procède d'office, après avoir mis en demeure le propriétaire de les réaliser dans un délai d'un mois.

- 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 des référés (TGI).

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, en cas d'urgence, le marché peut être passé selon une procédure négociée conformément à l'article 35 II du Code des marchés publics.

Par ailleurs, dans les immeubles en copropriété, la commune, (ou l'Etat) peut se substituer aux copropriétaires défaillants pour répondre à leur place à l'appel de fonds correspondant à la quote-part manquante. (cf fiche spécifique aux copropriétés).

- 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 et la durée du bail est prorogée jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

En matière d'insalubrité remédiable, et si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, ou si la nature des travaux le rend nécessaire, le bailleur doit assurer l'hébergement des occupants.

En cas d'insalubrité irrémédiable, il s'agit d'une obligation de relogement.

Dans tous les cas, 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. L'arrêté ne peut justifier en lui-même la résiliation du bail, ou du contrat d'occupation. 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 déclarés insalubres, est interdite en vertu des dispositions de l'article L111-6-1 du CCH (sauf dans le cas d'opérations de restauration immobilière).

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 Le Traitement du risque de saturnisme (articles L. 1334-1 à L. 1334-12 du CSP) ³⁸

Le saturnisme est une pathologie neurologique due à l'ingestion de plomb sous forme de particule fines ou d'écaillés de peinture au plomb à laquelle sont particulièrement exposés les jeunes enfants.

La procédure de traitement de ce risque est prévue au code de la santé publique.

³⁸ Fiche n° 11

Elle repose sur deux modes principaux de signalements :

- **la déclaration obligatoire** d'un cas de saturnisme infantile. Elle est suivie d'une enquête environnementale qui recherche toutes les sources possibles d'intoxication (habitat, alimentation, sites pollués...). Le risque peut également être détecté à l'occasion d'une enquête d'insalubrité (cf ci-avant).

- **le signalement d'un risque** d'exposition au plomb lié à l'habitat. Il est suivi de la réalisation d'un diagnostic plomb.

Ce signalement peut être réalisé lors de la transmission du CREP au DG-ARS par le diagnostiqueur, lorsqu'il constate la présence de plomb à des concentrations supérieures au seuil limite de 1mg/cm² ou la présence de facteurs de dégradations du bâti.

Injonction préfectorale

Le préfet notifie par lettre recommandée AR au propriétaire (ou au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant du local d'hébergement) son intention de faire réaliser sur l'immeuble des travaux nécessaires à supprimer le risque constaté, lorsque le diagnostic ou le CREP (sur accord de l'autorité sanitaire) révèle la présence de revêtements au plomb dégradés.

Ce courrier indique :

o la nature des travaux prescrits : il s'agit de travaux visant les sources de plomb (suppression de l'accessibilité des peintures au plomb, ...) et ceux visant à assurer la pérennité de la protection (réparation d'une fuite, aération quotidienne, humidité...);

o le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés : il ne peut être supérieur à 1 mois sauf si l'hébergement provisoire des occupants doit être assuré. Dans ce cas, le délai est porté à 3 mois maximum.

o les modalités d'occupation pendant les travaux (aménagement des horaires de présence des occupants...) ou le cas échéant, les modalités d'hébergement provisoire pendant la durée des travaux ;

Réaction du propriétaire et exécution des travaux

Dans un délai de 10 jours à compter de la notification envoyée par le préfet, le propriétaire (ou le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement) peut :

soit faire connaître au préfet son engagement de procéder aux travaux dans le délai fixé. Il doit préciser les modalités d'hébergement des occupants, si la nature des travaux le nécessite.

soit contester la nature des travaux envisagés. Le propriétaire doit alors saisir le président du TGI qui statue en référé.

A défaut de réponse à l'injonction préfectorale dans un délai de 10 jours, le préfet procède à l'exécution d'office des travaux, (art. L.1334-2 al. 7 du CSP).

Travaux effectués dans un immeuble en copropriété :

Les travaux qui sont effectués sur les parties communes de l'immeuble sont décidés par l'assemblée générale des copropriétaires (à la majorité de l'article 25). Pour respecter les délais, le syndic devra réunir l'ensemble des copropriétaires lors d'une assemblée extraordinaire.

Dans tous les cas, le préfet procède, à la fin des travaux ou au plus tard à l'issue du délai indiqué dans la notification, au contrôle des lieux afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé. Si les travaux sont réalisés d'office, le contrôle est également effectué aux frais du propriétaire (ou du syndicat des copropriétaires).

Protection des occupants :

Le régime de protection des occupants prévu par les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du CCH ne s'applique pas à cette procédure.

Toutefois, si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le bailleur prend à sa charge l'hébergement des occupants de bonne foi. L'Etat devra au besoin assurer cet hébergement et recouvrer les frais engagés le cas échéant.

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

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

3.10.1 - Les situations visées

La procédure de péril concerne tout élément bâti quelle que soit sa destination ou son utilisation (murs, immeuble occupé ou non, partie d'immeuble) et quelle que soit son implantation (donnant sur l'espace public ou non).

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 CCH³⁹

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 ».

La procédure de péril non imminent (article L 511-2 du CCH), constitue la procédure de droit commun pour prescrire les travaux traitant de manière pérenne 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).

3.10.2 - La procédure du péril ordinaire ou non imminent⁴⁰ (L 511-2 du CCH)

L'édition d'un arrêté de péril non imminent est précédée d'une procédure contradictoire consistant à informer le propriétaire, ou le syndic de la copropriété, des désordres 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, lorsque les désordres concernent seulement les parties communes)⁴¹.

Une fois le délai de réponse écoulé et à défaut d'engagement des travaux utiles par le propriétaire, le maire édicte un arrêté prescrivant les travaux de démolition ou de réparation. L'arrêté peut prévoir l'interdiction d'habiter, temporaire ou définitive, selon la nature des travaux prescrits.

A défaut d'exécution des mesures prescrites à l'échéance, la Commune adressera une mise en demeure 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.

Une fois ce délai écoulé, les travaux peuvent être exécutés d'office sans autorisation préalable du juge, sauf en cas de démolition.⁴²

³⁹ 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.

⁴⁰ Voir FICHE N° 12

⁴¹ Art. R 511-6 du CCH

⁴² Dans ce cas, c'est le juge judiciaire des référés qui est compétent (TGI).

La seule formalité préalable requise est la notification d'une mise en demeure, motivée.

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.

3.10.3 - La procédure du péril imminent⁴³ (L511-3 du CCH)

La différence majeure avec la procédure de péril non imminent tient à l'obligation de faire intervenir un expert désigné par le président du Tribunal Administratif en tout début de procédure.

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 (étalement, 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 jamais⁴⁴, prescrire une démolition et ce d'autant que celle-ci ne peut pas 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).

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.⁴⁵

⁴³ Voir FICHE N°13

⁴⁴ La jurisprudence a pu justifier dans des cas exceptionnels d'une extrême urgence la démolition prescrite par un arrêté de péril imminent.

⁴⁵ L'article R 511-5 du CCH (modifié par le décret du 8 novembre 2006) précise la nature des frais recouvrables.

3.10.4 - 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.

Exemple

Un agent communal 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) ou le syndicat des copropriétaires des faits constatés, et les avertit de son intention d'engager une procédure de péril imminent. Sans attendre la réponse du propriétaire, il sollicite⁴⁶ auprès du tribunal administratif, la désignation d'un expert pour établir un rapport sur l'état de péril.

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

- certains désordres 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 un arrêté de péril imminent prescrivant le piochage des éléments de façade menaçant de chuter, sous 48 heures et la mise en place immédiate d'un périmètre de sécurité.

Il demande également au propriétaire de présenter ses observations sur les désordres à caractère « non imminent ».

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.

A défaut de réponse du propriétaire dans le délai d'un mois sur les autres désordres, le maire édicte un (deuxième) arrêté péril non imminent. 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.

⁴⁶ Sauf, évidemment, si le propriétaire a pris les mesures d'urgence nécessaires pour mettre fin à l'imminence du péril.

Si cet arrêté de péril non imminent n'est pas exécuté par le propriétaire, le maire décidera l'exécution d'office, mais après une mise en demeure restée infructueuse.

3.11 - La sécurité des établissements recevant du public utilisés aux fins d'hébergement⁴⁷ (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), tels qu'hôtels et hôtels meublés, résidences, 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.

Le contrôle de ces règles incombe au maire qui, de manière générale, peut contraindre l'exploitant à réaliser des travaux de mise en sécurité, et au besoin les exécuter d'office.

3.11.1 - 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 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.

3.11.2 - 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.

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

Cet arrêté est notifié à l'exploitant et au propriétaire des murs. 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.

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.

⁴⁷ Voir FICHE N°14

3.11.3 - Effets de l'arrêté portant mise en demeure

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

La fermeture temporaire ou définitive de l'établissement, 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, (suspension du loyer etc.) 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 sont défectueuses 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 recouvrés contre le propriétaire ou l'exploitant.

3.12 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation⁴⁸ (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.

Il s'agit de traiter les risques liés au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements ou installations listés à l'article R 129-1 du CCH : ventilation, éclairage, distribution d'eau chaude et d'eau froide, chauffage collectif, alimentation en énergie, canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales), systèmes de sécurité contre l'incendie, ascenseurs.

Le dysfonctionnement de l'un ou l'autre de ces équipements doit créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou compromettre gravement leurs conditions d'habitation (par exemple panne d'ascenseur dans un immeuble de grande hauteur)...

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, hormis du point de vue des 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.

3.12.1 - Procédure contradictoire

La procédure contradictoire, qui précède l'édiction de l'arrêté, est 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)⁴⁹.

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.

⁴⁸ Voir FICHE N°15

⁴⁹ Art. R 129-5 du CCH

3.12.2 - Arrêté du maire

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, au moins égal à un mois (2 mois en copropriété).

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 :

Un ascenseur desservant les huit étages d'un immeuble appartenant à une SCI, est hors d'usage depuis plusieurs 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 un mois. 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.

3.12.3 - Procédure d'urgence

Compte tenu des délais imposés par les dispositions susvisées, en cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire doit 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 exécutées⁵⁰ 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 communal 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.

Le maire demande au Tribunal administratif de désigner un expert après avoir informé le syndic. Son courrier au syndic lui demande également ses observations sur les travaux de remise en état définitive que la copropriété entend engager.

L'expert concluant 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 ordonne 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.

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 deux mois.

3.13 - L'expropriation des immeubles dangereux ou insalubres (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 ».

Cette procédure dérogatoire s'applique également 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;

⁵⁰ 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.

- 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.

L'expropriation peut donc être poursuivie dans le seul but de supprimer les locaux insalubres irrémédiables : il n'est pas 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.

La procédure d'expropriation peut intégrer les locaux non affectés à l'habitation, par exemple les éventuels locaux commerciaux situés en rez de chaussée.

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 préfectoral :

- 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 publique⁵¹ ;
- 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 ;

⁵¹ 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.

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.

3.13.3 - L'évaluation des indemnités

Cette procédure dérogatoire se caractérise également par une méthode spécifique d'évaluation des biens.

Compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, la valeur des biens est appréciée 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, en outre 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-ci⁵².

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 ou en péril avec interdiction définitive à l'habiter, 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.

⁵² Cette disposition n'est applicable qu'aux parties de l'hôtel affectées à l'hébergement et non pour la partie café ou restaurant.

3.14 - La procédure de l'état de carence dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation⁵³

La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 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 communs, travaux sous déclaration d'utilité publique, plan de sauvegarde, administration provisoire - s'avérant, par ailleurs inadaptées et/ou inefficaces.

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 mono-propriété 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 - Procédure d'expertise judiciaire:

Le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de logement, 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 d'une demande d'expertise.

⁵³ Voir aussi : FICHE n° 19 : La mise en œuvre des procédures de lutte contre l'habitat indigne dans les copropriétés.

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.

Le président du tribunal de grande instance saisi 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 ou des propriétaire(s).

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).

Une fois l'expertise réalisée, les parties sont entendues en audience. A l'issue de celle-ci l'état de carence peut être déclaré.

Le cas échéant, l'expropriation de l'immeuble doit obligatoirement être engagée.

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 du CCH explicitent les conditions de cette expropriation dont la phase administrative déroge au droit commun (notamment par l'absence d'enquêtes d'utilité publique et parcellaire, l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant arrêté de cessibilité).

Cette procédure ne doit pas être confondue avec celles fondées sur l'état d'insalubrité ou de péril.

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 La division illégale de logement

L'article L 111-6-1 du CCH *interdit toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition, notamment, des locaux à usage d'habitation :*

- d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs à 14 m² et à 33 m³.

- ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées, ou d'un accès à la fourniture de courant électrique. (Dans ce dernier cas, il suffit qu'un seul des éléments d'équipement fasse défaut pour que la division soit illicite.)

Ce texte a été modifié de manière à viser expressément les divisions résultant du partage de locaux, notamment pour la location.

La division au sens de l'article L111-6 du CCH n'est donc pas nécessairement liée à une séparation, « physique » des logements loués, ni au statut de l'immeuble.

Le cas des locations multiples organisées par le bailleur rentrent donc dans son champ d'application, dès lors que les normes de surface, de volumes ou d'équipements susvisés ne sont pas respectées.

Ce cas doit être distingué de la « colocation », qui correspond à une situation choisie par le locataire et acceptée par le bailleur.

La distinction peut notamment se fonder sur les clauses du bail et les conditions de perception du loyer.

Ainsi dans le cas où il existe plusieurs contrats et/ou plusieurs loyers perçus mensuellement, la division est bien organisée par le bailleur et caractérise l'infraction visée par le CCH.

Les critères de superficie et de volume indiqués correspondent aux normes fixées par l'article R111-2 du CCH, lequel précise le mode de calcul applicable pour considérer un logement comme habitable.

Il en ressort notamment que :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Concrètement, lorsqu'il est constaté qu'un bailleur, divise un appartement ou une maison en plusieurs unités de locations, le procureur doit être saisi en vue de poursuites pénales.

La situation constatée peut également relever d'un cas de suroccupation au sens de l'article L1331-23 du code de la santé publique, (cf ci-avant), dès lors que les logements issus de la division ne respectent pas les références d'occupation recommandées (à savoir 2 personnes /16 m² ou 1 personne / 9 m²).

Dans ce cas, l'ARS doit être saisie en vue de l'engagement de l'édition d'un arrêté préfectoral, parallèlement à la procédure pénale, ce qui permettra d'assurer la protection des occupants et leur droit au relogement.

Exemple :

Un appartement de type F6 comportant à l'origine un séjour et cinq chambres, d'une superficie de 111 m² environ, est loué à 12 personnes issues de 5 familles distinctes.

Ce mode d'occupation est clairement organisé par le bailleur qui meuble sommairement les chambres mises à disposition à titre de location meublée. Chaque famille acquitte un loyer mensuel.

Le principe est que chaque locataire dispose d'une chambre sommairement meublée à titre privatif et d'un accès aux locaux communs qui sont de fait partagés (cuisine, sanitaires).

Il s'agit donc d'un système de location « à la découpe ».

Sur la base d'un rapport établi par un agent communal, le Maire adresse un signalement au Procureur en lui demandant de poursuivre sur le fondement de l'article L111-6-1 du CCH.

Par ailleurs, le même rapport est adressé à l'ARS en leur demandant d'instruire le dossier au titre de la suroccupation organisée (art. L1331-23 du CSP). L'arrêté préfectoral, permettra en parallèle des poursuites pénales, de protéger les occupants et de mettre à la charge du bailleur leur relogement.

3.16 Les immeubles à l'abandon

Il faut distinguer :

- Les parcelles en état d'abandon manifeste
- Les biens vacants et sans maître

Les parcelles en état d'abandon manifeste (article L2243-1 et suivants du CGCT)

Cette procédure vise les immeubles, y compris les terrains, ou parties d'immeubles, sans occupant à titre habituel, et qui ne sont manifestement plus entretenus.

La procédure est engagée par le maire à la demande du conseil municipal, en vue de l'expropriation des édifices concernés, au bénéfice de la commune.

Après avoir recherché les propriétaires ou leurs ayants droit, un procès verbal provisoire doit être pris par le maire, constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle et précisant la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.

Ce procès verbal doit :

- être affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés,
- être notifié aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés,
- et faire l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Six mois après, faute de cessation de l'état d'abandon, le maire peut prendre un procès verbal définitif de l'état d'abandon définitif de la parcelle. Il saisit ensuite le conseil municipal, qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.

Biens vacants et sans maître⁵⁴

Les communes peuvent acquérir les biens immobiliers soit :

- **de propriétaires non connus** et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées
- soit issus d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans** et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté

La procédure diffère selon ces deux cas. Elle est conduite par le maire au profit de la commune.

L'enquête préalable : dans tous les cas, la commune doit s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

⁵⁴ Une circulaire en date du 8 mars 2006 précise la définition des biens sans maître et des biens en déshérence. Voir également l'instruction N° 07-031-D52 du 21 juin 2007NOR : BUD R 07 00031 J

Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'Etat (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil.

Immeuble sans propriétaire connu :

La situation est constatée par arrêté du maire après avoir consulté la commission communale des impôts directs.

L'arrêté pris par le maire doit ensuite **être publié** au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et affiché (cf art L. 2131-1 du CGCT) et notifié au propriétaire au dernier domicile connu, ainsi qu'au préfet de département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai de 6 mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître, et peut être acquis par la commune.

Incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal

Une délibération du conseil municipal doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire. En cas de renonciation de la commune à exercer son droit, elle doit en informer par courrier la préfecture. La propriété sera alors attribuée à l'Etat, et le transfert sera constaté par arrêté préfectoral.

Immeubles sans héritier connu issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

Le conseil municipal prend une délibération autorisant l'acquisition par le maire, du bien revenant de plein droit à la commune.

La prise de possession est ensuite constatée par un procès-verbal, affiché en mairie, qui n'a pas besoin d'être publié au fichier immobilier.

Il s'agit donc d'une incorporation immédiate et de plein droit dans le patrimoine de la Commune.

Si par délibération du conseil municipal, la commune renonce à l'acquisition du bien, elle en informe par courrier la préfecture, qui constatera par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Une copie de cet arrêté sera transmise au service des domaines.

Successions vacantes ou en déshérence (cf l'instruction_N° 07-031-D52 du 21 juin 2007 qui détaille précisément cette procédure).

3.17 Les sanctions pénales ⁵⁵

Le fait de mettre à disposition un logement dangereux ou insalubre est pénalement réprimé à plusieurs titres.

Les infractions constituées peuvent relever des dispositions spécifiques du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, dès lors qu'un arrêté a été pris.

Elles peuvent aussi relever du code pénal au titre de la mise en danger d'autrui ou des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine. Ces dernières infractions pouvant se cumuler avec les infractions spécifiques ci-dessous.

Une circulaire du garde des Sceaux⁵⁶ aux procureurs généraux du 4 octobre 2007 appelle l'attention des parquets sur l'importance de poursuivre les infractions en matière d'habitat indigne.

3.17.1 - Les dispositions spécifiques du CSP et du CCH (en cas d'arrêté)

- Locaux sous arrêté d'insalubrité réparable, 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).

- Locaux manifestement 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.

⁵⁵ Voir le guide de la DIHAL « Lutter contre l'habitat indigne : Guide pénal » de septembre 2011

⁵⁶ Circulaire du Garde des Sceaux, ministre de la Justice du 4 octobre 2007

- 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.

En matière de saturnisme, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende le fait de laisser un mineur, déjà atteint de saturnisme, dans une situation d'exposition à un risque d'accessibilité au plomb.

Par ailleurs, de tels faits peuvent constituer le délit d'exposition à un risque de blessures (article 223-1 du code pénal) et une violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement.

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

Toute personne ayant connaissance d'une infraction doit 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 leurs interventions, et dans ce cas, doivent établir un procès-verbal d'infraction, puis le transmettre au procureur territorialement compétent (en adressant un PV d'infraction et toutes les pièces utiles).

Par ailleurs, tout fonctionnaire ou agent public qui a connaissance d'un délit à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, qu'il soit assermenté ou non, est légalement tenu d'en informer immédiatement le procureur en lui adressant tous éléments d'information dont ils disposent ⁵⁷.

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

La collectivité qui a procédé au signalement, sera informée de l'audience et à cette occasion, pourra apporter tous éléments complémentaires d'information pour appuyer 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.

⁵⁷ 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 €.