

Lutte contre l'habitat insalubre

Police spéciale du Préfet

Police du code de la santé publique

Compétence ARS

Les différentes situations et procédures

La notion d'habitat insalubre

- Toutes situations d'habitat présentant des risques pour la santé des occupants /ou des voisins
- Quelle santé ? Physique, psychique et sociale (OMS)
- Code de la santé publique; compétence ARS et SCHS
- Cas général. L. 1331-26
 - L. 1331-26-1 mesures d'urgence en cours de procédure
- Cas particuliers
 - L. 1331-22 locaux inhabitables par nature
 - L.1331-23 suroccupés du fait du logeur
 - [L.1331-24 dangereux en raison de l'utilisation]
 - L.1331-25 périmètre insalubre (type bidonville)
- *Tous arrêtés ayant les mêmes effets de droit pour les propriétaires et les occupants*

Le danger sanitaire ponctuel

- Police de l'urgence; peu formalisée
 - **L. 1311-4 du CSP** : « *En cas d'urgence, notamment de **danger ponctuel imminent pour la santé publique** Le préfet peut ordonner l'exécution immédiate des mesures prescrites par les règles d'hygiène. Le maire, ou à défaut le préfet y procède d'office ...* »
 - Signalement du maire, d'un tiers, de l'intéressé ...
 - Le préfet prend un arrêté, sur proposition de l'Agence Régionale de Santé, ou du SCHS, sans aucune procédure préalable (*du fait de l'urgence*)
 - Fondement : notamment le RSD
 - Exemple : électricité dangereuse, coupure d'eau, risque d'intoxication Co2, déchets dangereux pour la santé, « syndrome de Diogène »
 - En matière d'habitat, le **maire** peut faire les **travaux d'office**, sans mise en demeure préalable (*urgence*); créance publique garantie par l'Etat
- Remarque : il n'y a plus de risque de conflit avec les art L541-2 et 3 du code de l'Environnement, qui ont été largement modifiés*

Les locaux impropres par nature à l'habitation - L.1331-22 du CSP

- Caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux impropres par nature. La référence au RSD peut être utile pour qualifier certains locaux, tels que les combles ou locaux exigus, d'impropres ...
- *Attention a bien qualifier les lieux (importante jurisprudence)*
- Locaux mis à disposition à titre onéreux ou non, (cf : faux squat)
- Forme de l'arrêté : une mise en demeure de faire cesser la situation, dans un délai fixé, sans formalisme particulier
- Adressée au **LOGEUR** » et non au « propriétaire »
- Mêmes effets de droit qu'un AP irrémédiable :
 - Le loyer **et les charges** cessent d'être dû dès la notification de l'AP
 - Obligation de relogement
- Pas de formalisme prévu mais, sauf urgence, *respecter le principe du « contradictoire »*
- *Délai de la procédure : quelques jours*

La suroccupation du fait du logeur

art L1331.23 du CSP

- Est visée la suroccupation du fait du bailleur – *Normes CAF de l'AL - Attention à la suroccupation du fait du locataire ...*
- **« Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation »**
« La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement ... » (le « logeur »)
- Relogement, selon le cas : des personnes en surnombre, de la famille
- Mêmes effets de droit que tout arrêté : suspension des loyers, des baux, indemnité de 3 mois ...
- Pas de formalisme, (*mais respect du contradictoire*) pas de délai de procédure :
 - éléments de preuves : location au « lit », une pièce pour plusieurs personnes ... famille en surnombre dès la signature du bail (déclaration pour l'AL ...)

Les immeubles insalubres

- L.1331-26 du code de la santé publique : *« Un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique constitue soit par lui-même soit par la façon dont il est occupé ... un danger pour la santé des occupants ou des voisins... »*
 - multiplicité de désordres
 - exemple : Humidité importante, moisissures sur les murs, fenêtres laissant passer l'eau, électricité dangereuse, absence de chauffage ou chauffage insuffisant, pas d'alimentation en eau potable...
 - **on peut y inclure tous éléments de solidité et sécurité** (garde-corps, escaliers, effondrements)
 - *Attention : dans un arrêt du 15/04/2015 le CE a considéré que l'on ne pouvait prescrire des travaux de sortie d'insalubrité sur des logements vacants, sauf si risques sanitaires pour les voisins*
- La « grille d'insalubrité » éditée par la DGS en 2003
 - utile pour la visite complète d'un logement ou d'un immeuble
 - *aucune valeur juridique; surtout ne pas mettre ou citer dans le rapport ou l'arrêté la valeur de la cotation*

La notion d'insalubrité est culturellement évolutive ...pas d'effet mécanique à rechercher car on est dans le « risque »

Insalubrité – Procédure du L.1331-26

- Rapport d'enquête de la DT/ARS ou du SCHS)
- Le SCHS ou l'ARS a l'**obligation de faire rapport** si un occupant le saisit pour « insalubrité »
- L'ARS a l'**obligation de faire rapport** si un maire la saisit pour un dossier d'insalubrité (sauf si SCHS)
- Information des propriétaires et des occupants de la date du CoDERST, avec le rapport :
 - Propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier (conservation des hypothèques/ et non pas au cadastre) : 1 mois à l'avance
 - Affichage dans l'immeuble, en mairie
- Avis du CoDERST sur :
 - **Réalité et les causes de l'insalubrité**
 - **Caractère réparable ou non**
 - **Mesures propres à y remédier**
- Signature de l'AP : le préfet est lié par l'avis du CoDERST sur la réparable/irréparable, mais peut préciser interdiction temporaire d'habiter (en réparable) ou la démolition, ou non (en irréparable);
- Notification aux propriétaires, aux occupants, au syndic de copropriété (parties communes) : affichage sur l'immeuble en sécurité juridique ...
- Transmission au maire, à la CAF, au FSL, procureur
- Publicité foncière

L'insalubrité irrémédiable

- **L'insalubrité est « irrémédiable » : lorsque le montant des travaux excède le montant de la reconstruction ou que les travaux sont techniquement impossibles**
- L'AP doit fixer :
 - Interdiction définitive d'habiter, délai maximum de 1 an
 - Un délai pour proposer des **offres de relogement définitif**, et informer le préfet de l'offre. (*Passé ce délai, l'autorité publique doit se substituer au propriétaire et proposer un logement définitif*)
- L'AP peut imposer :
 - La démolition de l'immeuble (peut être exécutée d'office qu'avec l'autorisation du juge/TGI)
 - Les mesures nécessaires pour empêcher l'accès dans le bâtiment
 - La démolition n'est pas obligatoire
 - En secteur protégé, avis/accord de l'ABF
- Le propriétaire doit :
 - Assurer le relogement des occupants de bonne foi
 - Ne peut demander l'expulsion des locataires que s'ils ont refusé une offre correspondant à leurs besoins et possibilités – sous le contrôle du juge
- Le propriétaire peut :
 - vendre son bien et la servitude suit et est opposable à l'acquéreur (nécessité de la publication foncière)
 - faire des travaux : la mainlevée sera alors prononcée
- Expropriation possible en « loi Vivien »

Insalubrité remédiable : Travaux

- Prescriptions de travaux :
 - Délai précisé par l'arrêté ; *les travaux peuvent intégrer la mise en état de décence du logement ...*
 - Non respect du délai :
 - **Ediction d'une astreinte** au propriétaire /devenue « obligatoire » depuis la loi Elan; montant et procédure fixés par la loi; astreinte exigible dès la constatation de non réalisation des travaux;
 - **Travaux d'office** : maire, au nom de l'Etat, ou Préfet, après mise en demeure aux propriétaires de faire les travaux
 - Réalisation des travaux aux frais du propriétaire
- Éventuellement :
 - Interdiction temporaire d'habiter (délai fixé dans l'AP) **ou pendant la période des travaux (selon nature de ceux-ci)**
 - L'AP doit fixer un délai de proposition d'offres d'hébergement temporaire
 - **Passé ce délai, la collectivité publique se substitue au propriétaire** aux frais de celui-ci
- Procédure applicable en copropriété ...

Les mesures d'urgence du L.1331-26-1

- Découverte d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité, en cours de procédure (*cas de figure différent du 1311-4*)
- Prise d'AP portant :
 - Prescription de travaux dans un délai (bref), fixé
 - Interdiction temporaire d'habiter possible
- Mêmes effet qu'un AP insalubrité :
 - Mesures d'office par le **préfet**
 - Prorogation de la durée du bail
 - **Rétroactivement**, loyer cesse d'être du si un AP ordinaire suit
- Mêmes droits et obligations pour l'occupant qu'en cas d'AP remédiable

Le constat de l'exécution des travaux : arrêté de mainlevée de l'arrêté

- Constat par l'autorité sanitaire (ARS ou SCHS) de la réalisation des travaux mettant fin à l'insalubrité
- Même en cas de travaux d'office ...
- Signature d'un arrêté de mainlevée par le préfet
- Notification au propriétaire et aux occupants
- La publicité foncière est à la diligence du propriétaire
- Conséquences :
 - Obligation de réintégration des occupants et de retour pour eux (*sauf suroccupation*);
 - Reprise du paiement du loyer (sans augmentation) et de l'allocation logement
 - Même en cas de travaux d'office

Les travaux d'office

- **Obligations du propriétaire défaillant :**
 - Laisser entrer les entreprises
 - Respecter les droits des occupants
 - Assurer, à ses frais, l'hébergement provisoire des occupants : en cas d'ITH ou lorsque la nature des travaux l'exige;
 - Réintégrer les locataires après travaux (à bail et loyer identiques)
- **Obligations des locataires/occupants**
 - Laisser entrer les entreprises
 - Accepter l'hébergement proposé : sinon, expulsion
 - Lorsque celui-ci est indispensable
 - Lorsqu'il correspond aux besoins
 - Réintégrer les lieux après travaux
- **Les difficultés :**
 - Pour entrer dans les lieux et engager les travaux si l'occupant ou le propriétaire en cas de locaux inoccupés s'y oppose : saisine du juge (TGI) pour autoriser l'autorité administrative

Observations particulières

- Les procédures d'insalubrité ne sont pas réservées aux bailleurs ou logeurs : on peut prendre des arrêtés vis-à-vis de propriétaires occupants (qui ont droit à la santé ...)
- Les procédures s'appliquent aux copropriétés (occupants et bailleurs)
- On peut prendre des arrêtés d'insalubrité sur les parties communes (en copro) ou les seules parties communes qui présentent des désordres ... (électricité défectueuse, alimentation et évacuation des eaux ...)
- En copropriété vérifier le règlement de copropriété s'il y a plusieurs bâtiments ... car un seul bâtiment peut présenter des désordres ...
- *L'autorité administrative n'a pas à connaître ni à tenir compte des statuts d'occupation des occupants : tous ont droit à la santé, même les squatteurs et les étrangers.... la notion d'occupant de bonne foi n'est prise en compte qu'au regard des obligations d'hébergement ou de relogement du logeur*

Observations particulières - suite

- Les logements ou immeubles vacants : ceux qui sont physiquement vacants (les squatteurs sont des occupants) et/ou sur lesquels il n'y a plus de droits d'occupation (absence de baux, départ des occupants après résiliation du bail ...)
 - On conduit la procédure normale quand il y a un risque sanitaire pour les voisins ...(notamment dans un immeuble collectif d'habitation)
 - On peut conduire une procédure aboutissant à une interdiction d'habiter du fait de l'insalubrité des locaux vacants, dont la levée d'insalubrité et la réoccupation (propriétaire occupant , locataires ou logés gratuitement ...) sera liée à la réalisation de travaux de sortie d'insalubrité;
 - Si un logement affecté d'un arrêté d'insalubrité devient vacant : pas de travaux d'office ni d'astreinte, mais interdiction d'habiter tant que les travaux prescrits n'ont pas été réalisés ...
- *Il n'y a pas de visite contradictoire en enquête d'insalubrité; l'occupant n'a pas à accepter la présence de son logeur ...abus de droit et violation du droit du domicile... Risques de pression sur l'occupant, de travaux de maquillage Le contradictoire est assuré par la procédure du Coderst (jurisprudence constante du CE)*

Des sanctions pénales spécifiques

L 1337-4 du CSP

- **1 an emprisonnement, amende 50 000 €**
 - Refus de faire les travaux prescrits par AP, sans motif légitime
 - , dégrader les locaux pour faire partir les habitants, ne pas respecter une interdiction d’habiter
- **2 ans emprisonnement, amende 75 000 €**
 - Refus de reloger en cas de suroccupation (L 1331-23)
- **3 ans emprisonnement, amende de 100 000 €**
 - Refus de reloger en cas de locaux impropres (L 1331-22)
 - A compter de la notification de la réunion du CoDERST, ou de la notification de l’un des AP locaux impropres, et locaux suroccupés
 - Dégrader le logement, le rendre inhabitable pour faire partir les occupants
 - Ne pas respecter une interdiction d’habiter
 - Remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l’objet d’une interdiction d’habiter ou d’utiliser
- **Peines complémentaires :**
 - Confiscation de l’immeuble
 - Interdiction d’exercer certaines activités

Coordination DALO / insalubrité

(L 441-2-3 VII CCH)

- Si l'insalubrité – *au sens large* – est un motif de priorité pour le DALO, jamais le relogement de l'occupant ne doit se substituer aux procédures du CSP : pourquoi ?
- La loi a donc organisé le traitement de l'insalubrité dans le cadre du DALO :
- *« Lorsque la commission de médiation est saisie, dans les conditions prévues au II, d'un recours au motif du caractère **impropre à l'habitation, insalubre, dangereux** ou ne répondant pas aux caractéristiques de la **décence** des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu*
 - d'un **rapport**
 - **des services** mentionnés à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique (ARS ou SCHS)
 - ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux.
 - Si les locaux concernés sont **déjà frappés** d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit »

Suite du rapport :

- Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant :
 - les autorités publiques compétentes **instruisent sans délai, indépendamment de la décision** de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives, notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-31 du code de la santé publique et les articles L. 123-3, L 129-1 à L 129-7 et L. 511-1 à L. 511-6 du présent code.
 - La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation
- Faire jouer les procédures de droit commun en priorité : Le DALO est subsidiaire