

# **LA REFORME DES POLICES RELATIVES à L'HABITAT INDIGNE**

**L'essentiel des dispositions de l'ordonnance du 16  
septembre 2020**

# Considérations générales sur la réforme

- Son objet : simplifier les procédures de polices spéciales et tendre à leur unicité, applicables à l'habitat indigne (insalubre ou dangereux)
- Simplification et fusion partielle des procédures relatives aux situations ainsi que de leurs conditions d'application :
  - d'insalubrité des logements et immeubles d'habitation
  - d'insécurité des éléments bâtis, à usage d'habitation ou non
  - de l'insécurité des équipements communs des immeubles d'habitation
- Regroupement des procédures au CCH; définitions de l'insalubrité au CSP
- Les simplifications concernent essentiellement l'insalubrité et les travaux d'office
- Harmonisation et coordination des conséquences de droit (expropriation, copropriété et indivision, suretés, loi DALO, loi de 89...)
- Restent en dehors de la réforme :
  - La sécurité incendie des ERP d'hébergement (hôtels meublés) (art L184-1 et s du CCH/ex L123-3)
  - Le « danger sanitaire ponctuel » du L1311-4 du CSP

# Considérations générales - suite

- Ce qui n'a pas changé :
  - La distinction entre situations d'insécurité et d'insalubrité
  - Les objets : l'habitat pour l'insalubrité et les équipements collectifs, tous éléments bâtis pour l'insécurité (péril) : *aucune fusion des procédures spécifiques à l'habitat*
  - Les autorités compétentes et les services compétents :
    - maire ou président de l'EPCI en cas de transfert de compétences pour tout le champ de l'insécurité
    - Préfet (ARS/SCHS) pour tout le champ de l'insalubrité
  - L'essentiel des procédures d'insécurité
  - Les effets de droit sur la propriété, les travaux d'office, les astreintes, l'expropriation, les créances publiques
  - Sur la protection des occupants, sauf l'extension des protections aux procédures « équipements communs » des immeubles collectifs d'habitation
  - Les sanctions pénales
- Quelques novations, notamment :
  - Sur les procédures d'urgence et les travaux d'office
  - Sur le regroupement et l'allègement partiel des procédures d'insalubrité
  - Intégration dans l'insalubrité de dispositions relatives au plomb accessible
- Des questions, notamment :
  - Sur l'insuffisante prise en compte des occupants dans les procédures ....
  - Sur la suppression de la décence du logement dans les prescriptions des arrêtés d'insalubrité
  - Des imprécisions rédactionnelles

# Champs d'application

- **Défini au nouveau L511-2 du CCH :**
  - Protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations :
    - 1° de risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques
    - 2° de dysfonctionnement des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation;
    - 3° L'entreposage, dans un local / immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables;
    - mettant en cause la sécurité des occupants et des tiers ou compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;
- 4° L'insalubrité, telle que définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du CSP
- **Personnes** à qui s'adressent les procédures: « la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures »
  - le propriétaire, le titulaire de droits réels, le syndicat de copropriétaires....
  - l'exploitant, le logeur, l'occupant, selon les cas de figure ...

# Procédures de mise en sécurité (ordinaires)

- Concernent :
  - Tout élément bâti, à usage d'habitation ou non, occupé ou vacant, en ruine ou non, dès lors que les désordres sont liés au bâtiment lui-même (« le péril »)
  - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
- Procédures « ordinaires » inchangées : contradictoire allégé / rapport et éléments justificatifs / délai d'1 mois minimum de réponse / 2 mois en copropriété
  - Arrêtés prescrivant travaux, interdiction temporaire d'occuper, démolition ou interdiction définitive d'occuper, dans délais précisés
  - Faute d'exécution : astreintes et travaux d'office
- Compétence : maire (ou Pt EPCI si transfert)
- Novation : désignation possible d'un expert par le TA
- Travaux d'office par décision motivée et sans mise en demeure préalable; démolition d'office sur autorisation du juge judiciaire
  - Substitution possible aux seuls copropriétaires défaillants
- *Hors de l'ordonnance : les ERP, hôtels meublés (pour la seule « sécurité incendie »)*

# Procédure d'urgence en insécurité

- Danger imminent, manifeste (rapport ou expertise préalable ou non)
- Suppression du recours obligatoire à un expert désigné par le TA pour qualifier l'imminence
- Arrêté du maire prescrivant travaux d'urgence et toutes mesures utiles dans délai précisé
- Absence de procédure contradictoire
- Ordonnance de démolition possible sur autorisation du juge
- Travaux d'office aux frais du propriétaire
- Poursuite de procédure ordinaire si nécessaire
- Levée de l'arrêté : *il n'y a pas de mainlevée d'un arrêté d'urgence dès lors que subsiste un risque , non traité par les seules mesures d'urgence*
- Fragilité de l'expertise locale pour qualifier l'imminence et risques de contentieux ...
- Risque d'arrêtés illégaux pour prescriptions autres que provisoires
- Absence d'information du propriétaire et du mode d'identification (inconnus ou introuvables)
- Aucune disposition en cas de copropriété
- Suppression formelle de l'évacuation
- Absence de mention d'interdiction d'occuper les locaux vacants
- Absence de notification aux intéressés (propriétaire, occupants) ou d'affichage
- Risques de confusion avec la police générale

# Le champ de l'insalubrité

- L'insalubrité est définie aux articles nouveaux des L.1331-22 et L.1331-23 du CSP
- Sont visées les situations suivantes :
  - Tout local, immeuble, groupe d'immeuble vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, *un danger ou risque* pour la santé ou la sécurité physique des personnes  
*Selon les critères du décret du 29 juillet 2023, codifié au CSP (R1331-14 et s)*
  - Locaux impropres par nature à l'habitation
  - Locaux mis à disposition en suroccupation manifeste
  - Locaux, installations mis à disposition pour mauvais usage
  - Locaux à présence de revêtements comportant du plomb à forte concentration
- *Est exclu de l'ordonnance le danger sanitaire ponctuel du L1311-4 du CSP*
- *Suppression du « périmètre insalubre »*
- *Suppression de l'obligation des services d'engager la procédure; remplacée par le L511-6 du CCH qui n'a pas la même portée*
- *Décret portant « règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés » (RSHS) remplaçant le RSD*
- *Intégration bienvenue de la solidité du bâti dans le champ de l'insalubrité*
- *Précisions bienvenues sur les locaux impropres: hauteur sous plafond insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, éclairage naturel suffisant, configuration exiguë...*
- *Une grosse difficulté sur la notion « d'usage »...*

# Procédure de traitement de l'insalubrité

- Les personnes visées par la procédure :
  - Propriétaires, bailleurs ou occupants, titulaires de droits réels, syndics, exploitants
  - Occupants (non propriétaires) en cas de mauvais usage des locaux
- Engagement de la procédure
  - Insalubrité constatée par un rapport du DG ARS ou SCHS remis au préfet
  - Procédure contradictoire identique à celle de l'insécurité: rapport communiqué à la personne tenue aux travaux (propriétaires, syndics, logeurs, exploitants...); délai d'un mois pour réponse
  - Possibilité du préfet de saisir le CODERST;
- **Arrêté du préfet** prescrivant :
  - Travaux, interdiction temporaire d'habiter ou définitive d'habiter, démolition(*selon évaluation du cout des travaux*)
  - Délais d'hébergement ou de relogement
- Problème de pouvoir faire une injonction aux occupants : gros risques de contentieux du propriétaire....
- Absence des occupants dans la phase contradictoire ...
- Suppression de la saisine obligatoire du Coderst : risques de contentieux
- Avis simple du Coderst et non plus conforme
- Précision bienvenue : le Coderst peut etre saisi pour locaux impropres ou suroccupation
- Procédures devant le Coderst non formalisées *la personne peut demander à etre entendue (et l'occupant ?)*
- *Suppression de la possibilité de prescrire la décence du logement ... (sauf en application du nouveau décret RSHS ?)*
- Suppression du délai maximum d'un an en cas d' interdiction définitive d'habiter



# Procédure d'urgence en insalubrité

- Prévue au L511-19 du CCH (rédaction commune à l'insécurité)
- Sur rapport du DG/ARS ou du SCHS justifiant le danger imminent ou manifeste
- Arrêté du préfet sans procédure :
  - Prescrivant les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai fixé
  - Défaillance de la personne : exécution d'office à ses frais
  - Démolition possible sur autorisation du juge
- Poursuite de la procédure « ordinaire » de traitement de l'insalubrité
- Mêmes difficultés d'application qu'en insécurité :
  - Absence d'information du propriétaire et des occupants
  - Absence de notification aux propriétaires, copropriétaires et occupants
  - Suppression de l'évacuation : *mesure évidemment possible mais non prévue dans la protection des occupants; l'arrêté d'urgence devra donc préciser l'interdiction temporaire d'habiter ...*
  - *Attention à ne pas confondre avec le « danger sanitaire ponctuel » du L1311-4 du CSP*