

LA REFORME DES POLICES RELATIVES à L'HABITAT INDIGNE

**Dispositions applicables depuis la loi du 9 avril 2024
« habitat dégradé »**

Rappels de la réforme de l'ordonnance de 2020

- 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, l'interdiction de louer ou d'utiliser des locaux vacants sous arrêté;
 - 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**jusqu'en 2024**
 - 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; sinon, compétence **des services de la collectivité** (*et non d'un BE extérieur, sauf à ce que les services locaux en reprennent la responsabilité*)
 - 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
- Difficultés : aucune disposition spécifique applicable aux locaux d'habitation : un logement après traitement du péril peut rester non décent ; aucune information des occupants , avant sa réintroduction en avril 2024***
- *Hors de l'ordonnance : les ERP, hôtels meublés (pour la seule « sécurité incendie »)*

Procédure d'urgence en insécurité

- Danger imminent, manifeste (rapport des services de la collectivité, ou expertise préalable)
- 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 (*TJ, procédure accélérée au fond*)
- 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 urgentes ou « nécessaires »
- 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
- *Mais toutes mesures ci-dessus, comme l'évacuation, l'interdiction d'habiter ou d'utiliser, l'interdiction de louer (à quelque usage que ce soit) des locaux vacants sont à prévoir dans l'arrêté, en tant que de besoin....*

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 exigüe...*
- *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....**
- **Suppression de la saisine obligatoire du Coderst; *conseillée en cas de situation difficile ou risque de contentieux ...***
- **Avis simple du Coderst et non plus conforme**
- **Précision bienvenue : le Coderst peut être saisi pour locaux impropres ou suroccupation**
- **Procédures devant le Coderst non formalisées *la personne peut demander à être entendue (et l'occupant ?)***
- **Suppression de la possibilité de prescrire la décence du logement ... (sauf application du nouveau décret RSHS)**
- **Suppression du délai maximum d'un an en cas d'interdiction définitive d'habiter**

Procédure d'urgence en insalubrité

- Prévus 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**

Les novations apportées par la loi « habitat dégradé du 9 avril 2024 – procédures ordinaires

- Introduction de l'information des occupants des locaux dès la phase contradictoire; en insécurité et en insalubrité
 - ✓ En copropriété à la charge du syndic
 - ✓ Autres situations : par l'autorité administrative
- Une nouvelle définition de « **l'irrémédiabilité** » : la mise aux normes de salubrité, de sécurité et de décence est incluse dans l'évaluation des travaux de réparation à comparer avec le coût de la reconstruction
- **L'utilisation** des locaux peut être interdite en sus de l'interdiction d'habiter
- Les travaux prescrits par un arrêté doivent être réalisés *même si les locaux sont devenus vacants (précision pertinente en insalubrité; en insécurité, la question ne se pose pas, car il faut sécuriser l'édifice ...)*
- Les frais d'expert peuvent être inclus dans la créance récupérable sur le propriétaire, en cas de travaux d'office
- Les services incendie peuvent effectuer des constats pour certaines situations d'insécurité (équipements communs et risque incendie)
- **L'information des occupants est un élément de protection essentiel : il permet la suspension des loyers d'habitation dès la phase contradictoire (art 15 loi « bailleurs-locataires »)**
- **Cette définition commune à l'insécurité et à l'insalubrité, n'est pertinente que pour les locaux d'habitation et inapplicable aux autres bâtis en péril = quelle évaluation? Définition qui ne règle pas la question de l'inclusion de la démolition dans l'évaluation du coût de reconstruction (jurisprudence malencontreuse du CE)**
- **La précision que toute utilisation peut être interdite sécurise les procédures applicables aux locaux et activités autres que d'habitation**
- **Les travaux prescrits doivent être réalisés, même si les locaux sont devenus vacants, pour éviter les effets pervers de la rédaction précédente; précision qui n'est pertinente qu'en insalubrité; (et on revient sur une jurisprudence malencontreuse du CE)**