

**Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et indécent (PDLHI)
des Côtes-d'Armor**

février 2022	FICHE SYNTHÈSE Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations Traitement de l'insalubrité Procédure Ordinaire
Objectif visé ordonnance n°2020-144 Art. L.511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) Art. L.511-2-4°	Depuis le 1 ^{er} janvier 2021, l'ordonnance n°2020-144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations se substitue aux 7 procédures intégrées du Code de la santé publique et aux 5 procédures du Code de la construction et de l'habitation précédentes. Cette police de la sécurité et de la salubrité a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes occupantes ou des tiers des immeubles, locaux et installations. Elle s'applique à l'insalubrité des immeubles sur le fondement de l'article L.511-2-4°. Elle remplace les procédures d'insalubrité réparable et irréparable, locaux impropres ... ;
Dans quelles situations ? Art. L.511-2- 4° du CCH	«4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique : <i>Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, 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 est insalubre. »</i> <i>La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2 rend un local insalubre.</i> <i>Les décrets pris en application de l'article L. 1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L. 1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité.</i>
Autorité compétente Art. L.511-4 – 2° du CCH	Le représentant de l'Etat dans le département (Préfet) ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé de la ville de SAINT BRIEUC sur le territoire de Saint-Brieuc . Le Préfet reste signataire de cet arrêté. A charge aux services compétents de préparer les différents actes correspondants à la procédure, le rapport d'enquête visé par leurs soins et de proposer un arrêté qui transitera par l'ARS pour une signature par le Préfet.
Principales étapes de la procédure du CCH Art. L.511-6 à 18 art.L.511-7 et art.L. 511-8 art.L.511-10 art.L.511-11 Art.L.511-15	- Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente. (Art. L.511-6) - L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques, notamment par les services compétents de l'ARS ou du SCHS, et constate les désordres et dangers dans un rapport. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. En cas d'obstruction de l'occupant, l'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire est nécessaire. Préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité : - L'autorité compétente sollicite l'avis (consultatif) de l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale). → Si l'urgence n'est pas manifeste ou constatée, l'autorité compétente : a) met en œuvre une procédure contradictoire préalable (courrier via LRAR au propriétaire en les informant des désordres/dangers, lui demandant de présenter ses observations sous un délai d'un mois minimum) ; b) prend un arrêté de traitement de l'insalubrité en procédure ordinaire prescrivant les mesures, travaux indispensables pour faire cesser le danger de façon perenne (réparations définitives) dans un délai qu'elle fixe. - L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif. - L'arrêté peut prescrire la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation. - Lorsqu'aucun autre moyen technique ne permet d'écarter le danger ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction + démolition, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. - L'arrêté est notifié au propriétaire (ou la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures) et à l'occupant tel que figuré au fichier immobilier, ou au syndic de copropriété (si les travaux ne concernent que les parties communes d'une copropriété). A défaut de pouvoir connaître l'adresse du propriétaire, l'affichage à la mairie et la façade de l'immeuble valent notification. - L'arrêté de traitement de l'insalubrité doit obligatoirement préciser : « <i>Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1000 € par jour de retard et dans une limite de 50000 euros, est fixé par arrêté spécifique de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.</i> ».

Art. L.511-14	- L'autorité constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce par arrêté la mainlevée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.
Travaux d'office Art. L.511-16 du CCH	En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti : - l'autorité se doit de faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais. - Aucune mise en demeure préalable à l'exécution des travaux d'office n'est obligatoire. Une simple décision motivée adressée au propriétaire suffit (exemple : courrier envoyé par LRAR justifiant ce choix). - Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité peut alors prescrire ou faire exécuter d'office aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine de sanctions pénales. - Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale de l'autorité compétente. - Si une démolition est prescrite , un jugement du président du tribunal judiciaire doit être rendu .
Astreinte Art. L.511-11 et 15 du CCH	- La personne tenue de réaliser les travaux et qui ne les a pas faits est redevable d'une astreinte qui court à la date de notification de l'arrêté spécifique et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits.
Sanctions pénales Art. L.511-22 du CCH	Les peines encourues en cas de non-respect des prescriptions prévues par l'arrêté sont applicables.
Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) Art R321-12 et 15 du CCH	Hors mesures conservatoires et démolition : Le propriétaire est éligible aux aides de l'Anah pour tous les travaux fixés dans l'arrêté L'autorité se substituant au propriétaire défaillant est éligible pour tous les travaux fixés dans l'arrêté, mais uniquement si l'immeuble est occupé en tout ou partie à titre de résidence principale.
Recouvrement des astreintes et des sommes engagées. Art. L.511-15 à 17 du CCH	Le recouvrement des astreintes est engagé par trimestre échu. Le produit de l'astreinte est attribué à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement dans le cas où les travaux d'office sont réalisés à l'initiative du Préfet. La liquidation de l'astreinte ne fait pas obstacle à l'exécution, au frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité. L'autorité peut recouvrer les sommes engagées auprès du propriétaire (expert du tribunal administratif, travaux d'office, frais administratifs, relogement, hébergement) comme en matière de contribution directe. La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.
Protection des occupants Art. L. 511-18 du CCH Art. L521-1 à L521-4 du CCH	A compter de la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition. En cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la loi protège les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi à titre de résidence principale, dont le loyer cesse d'être dû : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si définitive). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.
Références	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de la construction et de l'habitation (CCH), livre V, partie législative des articles L. 511-1 à 18. et partie réglementaire des articles R.511-1 et suivants et au code la santé publique L. 1331-22 à 24 et L1334-1 et suivants (lutte contre le saturnisme)
Information auprès du PDLHI	Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'informer de la situation le Secrétariat du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent (PDLHI), en établissant un relevé d'observation du logement (ROL) et les suites données, afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle. DDTM 22 SPLU-PL 1 rue du Parc –CS 52256 22022 Saint-Brieuc Cedex ☎ : 02.96.75.67.13 e-mail : .ddtm-splu-pl-lhi@cotes-darmor.gouv.fr