

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

février 2022	<p style="text-align: center;">FICHE SYNTHÈSE</p> <p style="text-align: center;">Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations</p> <p style="text-align: center;">Traitement de l'insalubrité</p> <p style="text-align: center;">Procédure d'urgence</p>
<p>Objectif visé Art. L.511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) Art. L511-2-4° du CCH Art. L511-19 du CCH</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>La procédure d'urgence de traitement de l'insalubrité (Art. L511-19 du CCH) se caractérise par un danger imminent, manifeste (ou constaté par un rapport d'expert désigné par le tribunal administratif). Elle vise une intervention rapide.</p> <p>Exemples : Risques lié aux anomalies constatées au niveau des installations de combustion ou installations électriques équipant le logement.</p>
<p>Dans quelles situations ? Art. L.511-2- 4° du CCH</p>	<p>«4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique :</p> <p>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. »</p>
<p>Autorité compétente Art. L.511-4 – 2° du CCH</p>	<p>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.</p> <p>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 du Préfet.</p>
<p>Principales étapes de la procédure Art. L.511-6 à 18 du CCH et Art. L 511-19 à 21 du CCH</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - L'autorité compétente peut faire procéder à 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. - En cas de danger ponctuel imminent, tout rapport circonstancié et motivé peut être utilisé pour ordonner par arrêté les mesures indispensables pour faire cesser ce danger. <p>Préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'autorité compétente informe immédiatement l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale). - En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par un rapport des services compétents l'autorité prend un arrêté de traitement de l'insalubrité en procédure d'urgence, sans procédure contradictoire préalable, ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai qu'elle fixe (pas de minimum). - Les travaux non urgents destinés à mettre fin, de façon pérenne, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté : ils seront à préconiser, si nécessaire, dans un second temps en utilisant la procédure de « traitement de l'insalubrité – procédure ordinaire » (cf. fiche spécifique). - L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux (sauf travaux et visites). - Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, 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 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.

	<p>- Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement par un arrêté de 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. Dans le cas contraire, elle poursuit en procédure ordinaire (cf. fiche spécifique).</p>
<p>Travaux d'office Art.L.511-16 Art. L.511-20</p> <p>Art.L.511-11</p> <p>Art.R2122-1 du code de la commande publique</p>	<p>En cas de non réalisation des mesures fixées dans le délai imparti :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - L'autorité compétente 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, rendu à sa demande - L'autorité est dispensée d'obligation de publicité ou de mise en concurrence pour l'exécution d'office (notion d'urgence impérieuse valable si les délais d'action sont courts).
Astreinte Art. L.511-15 du CCH	Non applicable-En procédure d'urgence, aucune astreinte ne peut être exigée.
Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) Art R321-12 et 15 du CCH	Non éligible pour les travaux en procédure d'urgence.
Recouvrement des sommes engagées. Art. L.511-15 à 17 du CCH	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.
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 avec danger imminent, 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.
Sanctions pénales Art. L.511-22 du CCH	Les peines encourues en cas de non-respect des prescriptions prévues par l' arrêté sont applicables.
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	<p>Dans le cas d'une habitation, il est conseillé d'informer de la situation auprès du 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.</p> <p style="text-align: center;">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</p>