

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

février 2022	<b>FICHE SYNTHÈSE</b> <b>Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles , locaux et installations</b> <b>Mise en sécurité</b> <b>Procédure ordinaire</b>
<b>Objectif visé</b> ordonnance n°2020-144  Art. L.511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)	<p>Depuis le 1<sup>er</sup> 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>La nouvelle procédure se décline de manière différente selon le fait générateur.</p> <p><b>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.</b></p> <p>La procédure prévue à l'article L.511-2 remplace la procédure dite de « péril ordinaire ».</p>
<b>Dans quelles situations ?</b> Art. L.511-2- 1° à 3° du CCH	<p>«1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers;</p> <p>«2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation;</p> <p>«3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers;</p> <p><u>Attention</u> : Les désordres engendrés par une cause extérieure (catastrophe naturelle ou technologique, mouvement de retrait gonflement des argiles, incendie) ne peuvent être traités par cette procédure : le maire doit utiliser ses pouvoirs de police générale prévus au L2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), mais cette police n'ouvre aucun droit spécifique pour les occupants.</p>
<b>Autorité compétente</b> Art. L.511-4 – 1° du CCH	<p><b>Le maire</b> au titre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de sécurité des immeubles inscrits au CCH ou le <b>président de l'EPCI</b> si la compétence a été transférée (L5211-9-2 du CGCT).</p>
<b>Principales étapes de la procédure</b> du CCH Art. L.511-6 à 18  art.L.511-7  art.R.511-4  art.L.511-9  art.L.511-10 art.L.511-11 art.R.511-6  art.L.511-11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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)</li> <li>- <b>L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites</b> qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques, <b>notamment par les services compétents de la commune ou de l'EPCI</b>, 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.</li> <li>- <b>AVANT l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité :</b></li> <li>- L'autorité compétente sollicite l'avis (consultatif) de l'Architecte des Bâtiments de France (si protection patrimoniale).</li> <li>- L'autorité <b>peut</b> (facultatif) demander la désignation d'un expert auprès du tribunal administratif, qui devra se prononcer dans les 24h suivant sa désignation :             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité doit poursuivre en procédure d'urgence (cf. fiche : « <b>mise en sécurité des immeubles - procédure d'urgence</b> »).</li> <li>→ <b>Si l'urgence n'est pas manifeste</b> ou constatée par un rapport des services compétents de la commune ou de l'EPCI ou de l'expert du tribunal, l'autorité compétente :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>a) met en œuvre une <b>procédure contradictoire préalable</b> (courrier via LRAR au propriétaire l'informant des désordres/dangers, lui demandant de présenter ses observations sous un délai d'un mois minimum) ;</li> <li>b) prend un <b>arrêté de mise en sécurité en procédure ordinaire</b> prescrivant les mesures, travaux indispensables pour faire cesser le danger de façon perenne (réparations définitives) dans un délai qu'elle fixe (1 mois minimum) y compris celles nécessaires à la préservation de la solidité des bâtiments contigus (attention : les travaux urgents destinés à mettre fin, de façon provisoire, au danger ne peuvent figurer dans l'arrêté en procédure ordinaire).</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- L'arrêté prescrit la réalisation, dans le délai fixé par l'autorité des mesures nécessaires : réparation, démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ou cessation de la mise à disposition du local à des fins d'habitation ;</li> <li>- L'arrêté peut comprendre une interdiction d'habiter, <b>d'utiliser, ou d'accéder aux lieux</b> (sauf travaux et visites), à titre temporaire ou définitif.</li> <li>- Lorsqu'aucun autre moyen technique ne permet d'écartier le danger ou lorsque <b>les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction, l'autorité peut faire procéder à la démolition complète</b> après y avoir été</li> </ul>

<p>Art. L.511-15</p> <p>Art. L.511-14</p>	<p>autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- L'arrêté de mise en sécurité doit obligatoirement préciser : « <i>Si les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité 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, 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> ».</li> <li>- L'autorité constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et <b>prononce par arrêté la mainlevée</b> de l'arrêté de mise en sécurité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.</li> </ul>
<p><b>Travaux d'office</b> Art. L.511-16</p> <p>art.L.511-11</p>	<p>En cas de non réalisation des mesures fixées par l'arrêté dans le délai imparti :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'autorité peut par décision motivée faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place de la personne tenue d'exécuter les mesures, et à ses frais.</li> <li>- 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).</li> <li>- <b>Lorsque l'immeuble devient inoccupé et libre de location</b> 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.</li> <li>- Une fois le délai écoulé, la non-réalisation des travaux d'office engage la responsabilité pénale du maire (ou du président de l'EPCI).</li> <li>- Si une <b>démolition est prescrite, un jugement du président du tribunal judiciaire doit être rendu.</b></li> </ul>
<p><b>Astreinte</b> Art. L.511-11 et 15 du CCH</p>	<p>- La personne tenue de réaliser les travaux qui ne les a pas effectués 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.</p>
<p><b>Sanctions pénales</b> Art. L.511-22 du CCH</p>	<p>Les peines encourues en cas de non-respect des prescriptions prévues par l'arrêté sont applicables.</p>
<p><b>Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)</b> Article R321-12 et R321-15 du CCH</p>	<p>Hors mesures conservatoires et démolition :</p> <p><b>Le propriétaire</b> est éligible aux aides de l'Anah pour tous les travaux fixés dans l'arrêté</p> <p><b>L'autorité</b> 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.</p>
<p><b>Recouvrement des astreintes et des sommes engagées.</b> Art. L.511-15 à 17 du CCH</p>	<p>Le recouvrement des astreintes est engagé par trimestre échu. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune si l'autorité est le maire, à l'EPCI si l'autorité est le président d'EPCI.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La subvention de l'Anah est conservée même après recouvrement.</p>
<p><b>Protection des occupants</b> Art. L. 511-18 du CCH</p> <p>Art. L521-1 à L521-4 du CCH</p>	<p>A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition.</p> <p>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 <b>le loyer cesse d'être dû</b> : le propriétaire est tenu d'assurer leur hébergement (si interdiction temporaire) ou relogement (si interdiction définitive. 1 offre d'un logement du propriétaire à l'occupant et une indemnité égale à 3 mois du nouveau loyer). A défaut, l'autorité compétente doit assurer cet hébergement ou relogement, aux frais du propriétaire.</p>
<p><b>Références</b></p>	<p>Code de la construction et de l'habitation (CCH), livre V, partie législative des articles L. 511-1 et suivants. et partie réglementaire des articles R.511-1 et suivants.</p>
<p><b>Information auprès du PDLHI</b></p>	<p>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 et les suites données, afin de bénéficier de l'accompagnement technique du pôle.</p> <p>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>