



La lutte contre l'habitat indigne (LHI) n°2

Mai 2021

L'ordonnance n°2020-1144 relative à la simplification et à l'harmonisation des polices des immeubles locaux et installations apporte des simplifications importantes en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Cette fiche a pour objet d'éclairer le sujet à l'attention, notamment, des élus locaux.

L'harmonisation et la simplification des polices administratives

Une seule police « **de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations** » définie dans le [Code de la Construction et de l'Habitation](#) (CCH) vient remplacer les anciennes procédures de police administrative spéciale du CCH et du [Code de la Santé Publique](#) (CSP).

De quoi parle-t-on ?

Ce sont 4 faits générateurs qui vont amener à mettre en œuvre ce pouvoir de police spéciale :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- 4) l'insalubrité.

→ **Les faits générateurs 1), 2) et 3), concernent la sécurité des personnes. Ils relèvent du pouvoir de police du maire (ou du président de l'EPCI lorsque le maire lui a transféré ses pouvoirs de police¹).**

→ **L'insalubrité concerne la santé des personnes. Elle relève du pouvoir de police du préfet.**

L'insalubrité

C'est la police spéciale de la sécurité et de la salubrité qui s'applique mais l'insalubrité est définie par le CSP. Elle englobe un ensemble de situations qui faisaient l'objet de polices différentes auparavant :

- locaux et installations impropres, utilisation non conforme, (caves, sous-sols, combles, hauteur

- sous plafond insuffisante, manque d'ouverture, sur-occupation, etc.)
- revêtements dégradés contenant du plomb, en concentration supérieure aux seuils définis par arrêté et risque pour femme enceinte ou mineur,
- situations dont les règles générales d'hygiène ne sont pas respectées pour préserver la santé notamment en matière de prévention :
 - des maladies transmissibles,
 - d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine,
 - d'évacuation, de traitement, d'élimination et d'utilisation des eaux usées et des déchets,
 - de lutte contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique,
 - de préparation, de distribution, de transport et de conservation des denrées alimentaires.

Le danger sanitaire imminent ([L.1311-4 du CSP](#)) et la police de l'amiante ([L.1334-12-1 du CSP](#)) ne sont pas modifiés.

Que deviennent les procédures de péril ?

Pour les procédures commencées après le 1^{er} janvier 2021², et lorsque le désordre est engendré par une cause inhérente au bâtiment³, on ne parle plus de procédure de péril ordinaire ou imminent mais on se réfère, pour rédiger l'arrêté, au fait générateur n°1, pour une procédure de mise en sécurité.

Une organisation favorisée vers le niveau intercommunal

Les pouvoirs de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations du maire fondée sur les faits générateurs 1) 2) 3) et les pouvoirs de police de sécurité des ERP sont transférables au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.

Ce transfert est automatique dans les 6 mois suivant l'élection du président et ne remet pas en cause la compétence du maire en matière de police générale.

→ Depuis le 1^{er} janvier 2021, le président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert si au moins 50 % des maires des communes membres se sont opposés au transfert ou si ces communes représentent 50 % de la population de l'EPCI.

→ Si le président de l'EPCI n'a pas renoncé à ce transfert, les maires peuvent désormais aussi transférer leurs pouvoirs de police au fil de l'eau (et pas uniquement 6 mois suivant l'élection du président d'EPCI).

*NB : Le **transfert de compétences** permet de bénéficier d'une technicité centralisée donc renforcée, que ce soit dans les procédures à conduire ou en termes d'expertise sur les désordres rencontrés dans les bâtiments.*

Des changements dans les procédures pour une réponse plus efficace

Comment agir ?

Du signalement jusqu'au droit de visite...

L'obligation est faite à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité. L'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police.

Elle peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour évaluer les risques.

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures.

2 Pour les procédures antérieures, ce sont les anciennes règles qui s'appliquent.

3 Lorsqu'ils sont engendrés par une cause extérieure, le maire utilise ses pouvoirs de police générale inscrites au L2212-2 du CGCT.

L'autorisation du Juge des Libertés et de la Détention (JLD) du Tribunal Judiciaire (TJ) dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut être contactée.

...de l'examen de la situation jusqu'au respect du contradictoire...

Les situations sont constatées :

- pour les faits générateurs 1) 2) 3) dans un rapport motivé des services municipaux ou intercommunaux compétents ou par un expert désigné par le tribunal administratif - pour les communes dotées de peu d'expertise - qui se prononcera dans un délai de 24h à compter de sa nomination⁴ ;

- pour l'insalubrité, dans un rapport motivé du directeur général de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) ou du directeur du SCHS qui sera remis au préfet préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Pour l'ensemble des procédures, les grands principes du contradictoire sont repris.

... de la prise de l'arrêté jusqu'à la main levée...

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrit la réalisation, dans le délai qu'il fixe (ne pouvant être inférieur à un mois à partir de sa date de notification), des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

- la réparation ou tout autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif.

Il précise d'une part, qu'à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard et d'autre part, que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

Lorsque l'autorité compétente a constaté la réalisation des mesures prescrites, elle prononce alors la main levée de l'arrêté.

...de la mise en œuvre de l'astreinte administrative jusqu'aux travaux d'office.

Lorsque les mesures et les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant maximal (modulé pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de non-exécution) est fixé à 1000 euros par jours de retard.

Cette astreinte est liquidée et recouvrée par l'autorité compétente.

Elle peut aussi, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution. Elle agit ainsi aux frais du propriétaire et peut prendre toute mesure nécessaire.

Les frais liés à la substitution sont recouverts par l'autorité compétente.

L'astreinte administrative n'est plus due à l'exécution des travaux d'office.

Nouvelle procédure d'urgence en cas de danger (CCH : L.511-19)

L'autorité compétente peut intervenir très rapidement en cas de danger et ordonner par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour écarter le danger dans un délai qu'elle fixe. Le danger doit pouvoir être qualifié d'imminent, de manifeste ou être constaté dans un rapport pris par le directeur général de l'ARS, par le directeur du SCHS ou par les services municipaux ou intercommunaux compétents ou rendu par l'expert désigné par le TA.

La Commission Départementale en matière d'Environnement, de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST)

Elle peut être consultée par le préfet lorsqu'il prend un arrêté relatif au traitement de l'insalubrité.

L'ordonnance a rendu cette saisine facultative. Dans le Pas-de-Calais, une période d'observations a été

4 L'ordonnance a rendu facultative la désignation d'un expert.

mise en place durant laquelle l'instance ne fait pas l'objet d'une saisine. Le choix de son maintien ou non sera déterminé au bout de 6 mois.

Pour en savoir plus

Cette lettre n'a pas vocation à détailler les articles des codes et procédures. Pour retrouver les précisions du CCH, du CSP et du CGCT, les modèles d'arrêtés et le détail de l'ordonnance, rendez-vous sur le site internet de l'État :

<https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-accessibilite-habitat-et-urbanisme/Habitat/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

**Direction départementale des
territoires et de la mer du Pas-de-Calais**

Service habitat et renouvellement urbain / Éradication des
logements indignes et coordination de « l'offre très sociale »

100 avenue Winston Churchill
CS 10 007
62 022 ARRAS

Contacts utiles

DDTM du Pas-de-Calais

Guichet unique « éradication de l'habitat indigne » – SHRU / unité ELIOTS
Adresse : 100, avenue Winston Churchill, CS 10 007, 62 022 ARRAS
Mél : ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr
Tél : 03 21 22 99 34 de 14h00 à 16h30 les lundi, mardi, jeudi

Agence régionale de santé (ARS) Hauts-de-France

Direction sécurité sanitaire et santé environnementale - Service santé environnementale du 62
Adresse : 556 avenue Willy Brandt, 59 777 Euralille
Site internet : www.hauts-de-france.ars.sante.fr
Mél : ars-hdf-sse62@ars.sante.fr
Tél : 0 809 402 032

Caf du Pas-de-Calais

Adresse : rue de Beaufort 62 015 ARRAS Cedex
Mél : logind.cafpas-de-calais@caf.cnafmail.fr

Agence d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais (ADIL)

Adresse : 7 bis, rue Racine 59 000 LILLE
Site internet : www.adilnord.fr
Tél : 03 59 61 62 59 du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
Mél : pdelafosse@adilnord.fr

Conseil départemental du Pas-de-Calais

Adresse : rue Ferdinand Buisson 62 018 ARRAS Cedex 9
Mél : precarite.energetique@pasdecalais.fr

Ressources documentaires, formations

Règlement sanitaire départemental (RSD) du Pas-de-Calais, téléchargeable sur le site de l'ARS :
<https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux-0>

Guides de la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement) sur la lutte contre l'habitat indigne, disponibles à l'adresse suivante :
<http://www.gouvernement.fr/publications-documents-de-la-dihal>

Rubrique relative à la lutte contre l'habitat indigne sur le site des services de l'État dans le Pas-de-Calais : <https://www.pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-accessibilite-habitat-et-urbanisme/Habitat/Lutte-contre-l-habitat-indigne>

Le CVRH (centre de valorisation des ressources humaines) d'Arras propose des formations de 2 à 3 jours sur les différents aspects de la lutte contre l'habitat indigne. Pour les agents de l'État, l'offre de formation est consultable sur <http://oups-cmrh.appli.i2/>.
Pour les autres publics intéressés par les formations, contacter le CVRH :
dcfp.cvrh-arras.cmrh.drh.sg@developpement-durable.gouv.fr

→ **La DDTM, l'ARS et l'ADIL peuvent intervenir sur demande.**

