

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### LOGEMENT

#### Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

NOR : *LOGL2030222D*

**Publics concernés** : services chargés de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations : Etat, communes et établissements publics de coopération intercommunale.

**Objet** : décret d'application de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

**Entrée en vigueur** : le décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**Notice** : le décret d'application de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations vise à apporter les précisions nécessaires à la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police. Par ailleurs, le décret opère un toilettage de dispositions réglementaires devenues caduques du fait de l'harmonisation des procédures de police administrative spéciale utilisées en matière de lutte contre l'habitat indigne.

**Références**: les textes modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique et du ministre des solidarités et de la santé,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le titre I<sup>er</sup> de son livre V ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1617-5 et D. 2335-17 ;

Vu le code de justice administrative, notamment le chapitre I<sup>er</sup> du titre III de son livre V et son article R. 556-1 ;

Vu le code du patrimoine, notamment ses articles L. 621-25, L. 621-30 et L. 631-1 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de son livre IV ;

Vu le code de la santé publique, notamment le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre III de sa première partie ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment son article 5 ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 12 novembre 2020 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 13 novembre 2020 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 25 novembre 2020 ;

Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 4 novembre 2020 ;

Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Martin en date du 4 novembre 2020 ;

Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Pierre-et-Miquelon en date du 4 novembre 2020 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – I. – L'intitulé du livre V du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'intitulé suivant :

« *LIVRE V* »

« *LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE* »

II. – Le titre I<sup>er</sup> du livre V du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« *TITRE I<sup>er</sup>* »

« *SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DES IMMEUBLES, LOCAUX ET INSTALLATIONS* »

« *CHAPITRE UNIQUE* »

« *Section 1* »

« *Dispositions générales* »

« *Art. R. 511-1.* – Les équipements communs mentionnés au 2<sup>o</sup> de l'article L. 511-2 sont les suivants :

« 1<sup>o</sup> Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;

« 2<sup>o</sup> Les installations de ventilation mécanique contrôlée ;

« 3<sup>o</sup> Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;

« 4<sup>o</sup> Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;

« 5<sup>o</sup> Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;

« 6<sup>o</sup> Les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;

« 7<sup>o</sup> Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;

« 8<sup>o</sup> Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;

« 9<sup>o</sup> Les ascenseurs.

« *Art. R. 511-2.* – Lorsque l'autorité compétente demande à la juridiction administrative la désignation d'un expert en vertu de l'article L. 511-9, il est fait application des dispositions du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre V du code de justice administrative et de l'article R. 556-1 du même code.

« *Art. R. 511-3.* – Dans le cadre de la procédure contradictoire mentionnée à l'article L. 511-10, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 informe les personnes désignées en application de l'article L. 511-10 des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.

« Le rapport mentionné à l'article L. 511-8 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes susmentionnées qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique.

« A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou de pouvoir les identifier, l'information les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« *Art. R. 511-4.* – Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en application de l'article L. 511-11, l'autorité compétente sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :

« 1<sup>o</sup> Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;

« 2<sup>o</sup> Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code ;

« 3<sup>o</sup> Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ;

« 4<sup>o</sup> Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

« L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

« Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-19, elle en informe immédiatement l'architecte des Bâtiments de France.

« Lorsque la démolition concerne un immeuble ou une partie d'immeuble protégé en application des servitudes d'utilité publique mentionnées aux 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup>, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être remployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique sont déposés en conservation, en tenant compte des indications de l'architecte des Bâtiments de France.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les cas mentionnés au 2° et au 3° de l'article L. 511-2.

« *Art. R. 511-*. – Lorsque l'arrêté est pris à l'encontre de la personne qui a l'usage des immeubles, locaux ou installation conformément au 3° de l'article L. 511-10, les mesures sont uniquement des injonctions de rendre l'utilisation des immeubles, locaux ou installations conformes aux prescriptions que l'autorité compétente édicte.

« *Art. R. 511-6.* – Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article L. 511-19.

« *Art. R. 511-7.* – Les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et les arrêtés de mainlevée sont communiqués au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au procureur de la République.

« *Art. R. 511-8.* – Les notifications et formalités prévues en application du présent chapitre, y compris pour les arrêtés pris au titre de l'article L. 511-19, sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage dans les cas et selon les modalités prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3.

« *Art. R. 511-9.* – La créance sur les personnes tenues de réaliser les mesures prescrites et née de l'exécution d'office de celles-ci en application des articles L. 511-16 et L. 511-20 comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'Etat agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, les frais d'expertise.

## « Section 2

### « Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété

« *Art. R. 511-10.* – Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours aux mesures prévues à l'article L. 511-11, l'information prévue par l'article R. 511-3 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet immédiatement aux copropriétaires. Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par l'autorité compétente.

« *Art. R. 511-11.* – Lorsque l'inexécution de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité résulte de la défaillance de certains copropriétaires, le syndic en informe l'autorité compétente en lui indiquant les démarches entreprises pour faire réaliser les travaux prescrits en application de l'article L. 511-11 et en lui fournissant une attestation de défaillance. Sont réputés défaillants les copropriétaires qui, après avoir été mis en demeure de le faire par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits dans le délai de quinze jours à compter de la sommation de payer.

« L'autorité compétente dispose alors d'un délai d'un mois pour décider de se substituer aux copropriétaires défaillants conformément à l'article L. 511-16. En ce cas, sa décision est notifiée au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, ainsi qu'aux copropriétaires défaillants, auxquels sont également notifiées les sommes versées pour leur compte. Lorsque tous les copropriétaires sont défaillants, l'autorité compétente ne peut recourir à la procédure de substitution mais peut faire procéder à l'exécution d'office des mesures prescrites.

« *Art. R. 511-12.* – Lorsque l'autorité compétente a recouvré la totalité de la créance qu'elle détient sur un copropriétaire défaillant auquel elle s'est substituée, elle en informe le syndic de copropriété. A défaut, lorsqu'un lot appartenant à un copropriétaire défaillant fait l'objet d'une mutation, le syndic notifie sans délai cette mutation à l'autorité compétente afin de lui permettre de faire valoir ses droits auprès du notaire qui en est chargé.

« *Art. R. 511-13.* – Les modalités d'application de la présente section sont précisées en tant que de besoin par un arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la santé.

**Art. 2.** – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La section 7 du chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> est abrogée ;

2° La section 1 du chapitre IX du titre II du livre I<sup>er</sup> est abrogée ;

3° L'article R. 321-12 est ainsi modifié :

a) Au 4° du I, les mots : « L. 1331-29 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 129-2 et L. 511-2 » sont remplacés par les mots : « L. 123-3 et des 1°, 2° et 4° de l'article L. 511-2, si l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne prescrit pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, à l'exclusion de celles prises en application de l'article L. 511-19 » ;

b) Le quatrième alinéa du 7° du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« – immeuble pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du présent code s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du présent code pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble. L'ensemble des

mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'agence ; »

4° L'article R. 321-15 est ainsi modifié :

a) Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence. Toutefois, peuvent faire l'objet d'une subvention de l'agence la totalité des mesures prescrites sur un immeuble par un arrêté pris en application de l'article L. 123-3 et des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du présent code s'il ne prescrit pas la démolition, y compris celles prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique.

« Les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation ou d'hébergement, équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction sont également exclus de l'aide, à moins qu'ils ne soient réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des 1° et 4° de l'article L. 511-2 du présent code ou qu'ils constituent la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage ou qu'ils constituent des travaux indispensables à l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées.

« Les travaux mentionnés aux deux alinéas précédents ne peuvent faire l'objet d'aucune aide dans les situations mentionnées à l'article L. 511-19 du présent code et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique » ;

b) Au troisième alinéa, les mots : « du deuxième alinéa » sont remplacés par les mots : « des trois alinéas précédents » ;

5° Au troisième alinéa de l'article R. 321-18, les mots : « des articles L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, ou des articles L. 129-2 et L. 511-2 du présent code » sont remplacés par les mots : « des 1°, 2° et 4° de l'article L. 511-2 à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du présent code. Il peut également déroger à cette disposition en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 » ;

6° Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre V est abrogé ;

7° L'intitulé du chapitre II du titre II du livre V est remplacé par l'intitulé suivant : « *Financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux faisant l'objet d'une mesure de police définitive* » ;

8° L'intitulé du chapitre III du titre II du livre V est remplacé par l'intitulé suivant : « *Financement des autres opérations de résorption de l'habitat insalubre ou dangereux* » ;

9° A l'article R. 523-1, les mots : « d'un arrêté d'insalubrité réparable prévu au II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, d'un arrêté de péril en application de l'article R. 511-2 » sont remplacés par les mots : « d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des 1° et 4° de l'article L. 511-2, à l'exclusion des situations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19, et ne prescrivant pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter » ;

10° Le titre III du livre V est complété par un article R. 531-4 ainsi rédigé :

« *Art. R. 531-4. – I. – Les dispositions du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du présent livre, ainsi que les autres dispositions du présent code qu'elles citent, sont applicables à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon dans le cadre de la protection de la santé des personnes afin de remédier à l'insalubrité des immeubles, installations et locaux définie par le 4° de l'article L. 511-2.*

« *II. – Pour l'application du chapitre unique du titre I<sup>er</sup> du présent livre aux collectivités mentionnées au I :*

« *1° L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police dans le cadre du présent article est le représentant de l'Etat dans la collectivité. Les références au préfet de département sont remplacées par celle du représentant de l'Etat dans la collectivité ;*

« *2° A Saint-Barthélemy, les références au code de l'environnement sont remplacées par les références équivalentes de la réglementation en vigueur localement. »*

**Art. 3.** – Le code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Les articles R. 1331-3 à R. 1331-12 sont abrogés ;

2° A l'article R. 1334-3, après les mots : « un mineur » sont insérés les mots : « ou une femme enceinte » ;

3° A l'article R. 1334-5, les mots : « Les travaux prévus par l'article L. 1334-2 et L. 1334-9 consistent » sont remplacés par les mots : « Les travaux effectués dans le cadre des mesures prévues aux articles L. 511-11 et L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation sont les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprenant, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent » ;

4° L'article R. 1334-6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 1334-6. – Lorsqu'il est constaté un risque d'exposition au plomb au sens de l'article R. 1334-3, il est fait application de la procédure d'urgence mentionnée à l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation.*

« Le délai dans lequel doivent être réalisés les travaux est limité à un mois, sauf dans le cas où, dans ce même délai, est assuré l'hébergement de tout ou partie des occupants hors des locaux concernés. Le délai de réalisation des travaux est alors porté à trois mois maximum. » ;

5° L'article R. 1334-8 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le constat prévu par l'article L. 511-14 du code de la construction et de l'habitation, réalisé conformément aux dispositions de l'article L. 1334-1-1, comprend : » ;

b) Au quatrième alinéa, les mots : « des contrôles » sont remplacés par les mots : « de ce constat » ;

c) Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorité compétente a exécuté d'office les mesures prescrites conformément aux dispositions de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, le constat après travaux est mis à la charge de la personne tenue de réaliser les mesures. » ;

6° Les articles R. 1334-7 et R. 1334-9 sont abrogés ;

7° A l'article R. 1416-5, le premier alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Préalablement à l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, l'autorité compétente peut saisir pour avis le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.

« Lorsqu'il est consulté à ce titre, le conseil peut se réunir en formation spécialisée, présidée par le préfet et comprenant : ».

**Art. 4.** – A l'article D. 2335-17 du code général des collectivités territoriales, les mots : « aux articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 511-2, L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, ou des articles L. 1311-4, L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 511-11 et L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ou à l'article L. 1311-4 du code de la santé publique ».

**Art. 5.** – Le code de justice administrative est ainsi modifié :

1° L'intitulé du chapitre VI du titre V du livre V est remplacé par l'intitulé suivant : « Le référé en matière de sécurité des immeubles, locaux et installations » ;

2° L'article R. 556-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. R. 556-1.* – Lorsque le juge administratif est saisi par le maire, sur le fondement de l'article L. 511-9 du code de la construction et de l'habitation, d'une demande tendant à la désignation d'un expert, il est statué suivant la procédure de référé prévue à l'article R. 531-1. »

**Art. 6.** – A l'article 5 du décret du 30 janvier 2002 susvisé, les mots : « d'insalubrité ou de péril » sont remplacés par les mots : « de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L.511-11 du code de la construction et de l'habitation ».

**Art. 7.** – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Lorsqu'une procédure a commencé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 en conformité avec les dispositions alors en vigueur, sans qu'un arrêté ait été notifié, elle se poursuit après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date.

Les dispositions abrogées par le présent décret qui relèvent de la compétence de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon en matière de construction, d'habitation et de logement et applicables localement dans leur rédaction en vigueur pour ces collectivités à la date de la publication du présent décret y demeurent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été modifiées ou abrogées par l'autorité locale compétente.

**Art. 8.** – La ministre de la transition écologique, le ministre des solidarités et de la santé et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 décembre 2020.

JEAN CASTEX

Par le Premier ministre :

*La ministre déléguée  
auprès de la ministre de la transition écologique,  
chargée du logement,  
EMMANUELLE WARGON*

*La ministre de la transition écologique,  
BARBARA POMPILI*

*Le ministre des solidarités  
et de la santé,  
OLIVIER VÉRAN*