



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP)
Pôle national de lutte contre l'habitation indigne et Bureau du Parc privé

Direction générale de la santé (DGS)

FOIRE AUX QUESTIONS RELATIVE A L'ORDONNANCE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)

- Dans cette FAQ, le SCHS est entendu comme le service communal d'hygiène et de santé tel qu'il figure au troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique.

Table des matières

Périmètre de la police simplifiée de lutte contre l'habitat indigne	2
Articulation entre mise en sécurité et traitement de l'insalubrité	3
Signalement.....	4
Visites et phase contradictoire.....	5
Interdiction d'habiter – travaux d'office – publicité	8
Procédure de mise en sécurité.....	13
Traitement de l'insalubrité.....	13
➤ Définition de l'insalubrité.....	13
➤ Suppression du CODERST obligatoire.....	15
➤ Rédaction des rapports et phase contradictoire.....	16
➤ Saturnisme.....	19
➤ Mesures portant sur l'usage qui est fait du bien	21
➤ Divers insalubrité.....	22
Utilisation de l'article L.1311-4, vis-à-vis des autres procédures.....	24
Décret en remplacement du titre 2 des RSD.....	26
Articulation procédure d'urgence / procédure ordinaire	26
Astreintes	28
Protection des occupants :.....	29
Dispositions pénales.....	29
Assermentation / Habilitation.....	30
Délégation des pouvoirs de police au président de l'EPCI	31
Transferts des pouvoirs de police du maire auprès du président d'EPCI	33
Dispositions transitoires.....	34
Rôle des acteurs	35
Accompagnement des services	35
Organisation locale des services intervenant pour le compte du préfet.....	35
Outre-mer.....	41

Périmètre de la police simplifiée de lutte contre l'habitat indigne

1* - Un habitat léger de loisirs (caravane, mobil home dans un camping, etc.) peut-il faire l'objet de la nouvelle procédure de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité et d'une interdiction définitive d'habiter?

La procédure instituée par l'ordonnance peut concerner des immeubles, locaux ou installations, et pourrait donc être appliquée, selon les circonstances, à un habitat léger de loisirs.

2* - Le périmètre insalubre est-il supprimé ?

La procédure relative au périmètre insalubre relevant de l'ancien article L. 1331-25 du Code de la santé publique (CSP) est intégrée dans la nouvelle police unique de lutte contre l'habitat indigne. En effet, le nouvel article L. 1331-22 du CSP précise que « tout local, installation, bien immeuble ou groupes de locaux, d'installations, ou de biens immeubles » pourront faire l'objet d'une procédure de traitement de l'insalubrité, telle que prévu aux nouveaux articles L. 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

3* - Est-il possible de prendre un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sur un établissement recevant du public (ERP) ?

Il est tout à fait possible de prendre un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sur un ERP. Cependant, la procédure figurant aux articles L. 123-1 et suivants du CCH (version en vigueur jusqu'au 1^{er} juillet 2021- recodification du livre 1er du CCH prévue par l'ordonnance 2020-71 du 29/01/2020 (ESSOC2)) concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements relevant du public reste en vigueur. Elle n'a pas été intégrée dans le champ de la nouvelle police unifiée de LHI en raison de ses spécificités (intervention d'une commission de sécurité). Par ailleurs, les situations visées au 2° de l'article L 511-2 (équipements communs) concernent les immeubles collectifs à usage principal d'habitation, et les situations visées au 3° (matières explosives ou inflammables) concernent les immeubles collectifs à usage principal d'habitation ou ceux y attenants.

4* - Dans le cas où un arrêté de traitement de l'insalubrité est pris pour un ERP, sur quels critères et quelle base réglementaire sera caractérisée cette insalubrité qui ne concernera pas obligatoirement de l'habitat ?

S'il s'agit des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, les mêmes critères, notamment, s'appliquent qu'en matière de logement quant à la caractérisation de l'insalubrité. Pour ces ERP et les autres ERP (commerces, lieux de spectacles, installations sportives...), on peut s'appuyer sur les RSD (règlements sanitaires départementaux) (notamment le titre III du RSD type) et l'ensemble des normes qui leur sont applicables.

5* - Les procédures amiante rentrent-elles dans le champ de l'ordonnance ?

La procédure de traitement de l'amiante n'est pas intégrée dans la police simplifiée de LHI. Néanmoins, il ne faut pas exclure que la police de l'insalubrité puisse exceptionnellement servir dans un cas qui ne serait pas couvert par les dispositions des articles L. 1334-12 et suivants, précisés par les articles R. 1334-14 et suivants du CSP.

6* - Y-a-t-il une procédure L. 1331-22 et une procédure L.1331-23 différenciées ?

Non. La présentation en deux articles de la définition de l'insalubrité correspond à un découpage rédactionnel (un article pour une idée).

L'article L. 1331-22 pose la définition de l'insalubrité, y inclut le saturnisme et fait le lien avec le futur décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité de l'habitat, appelé à remplacer les RSD. L'article L. 1331-23 précise que les locaux par nature impropre à l'habitation et les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation sont insalubres. Il indique une interdiction générale de mise à disposition à fins d'habitation des locaux et installations insalubres qu'il liste.

Dès lors qu'un des critères de la liste (cave, sous-sol, comble, pièce de HSP insuffisante, pièce de vie sans ouverture sur l'extérieur, d'éclairage naturel insuffisant, de configuration exigüe) est objectivement rempli, l'insalubrité est établie. Les critères seront précisés dans le futur décret portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité de l'habitat, en cours de finalisation et de consultation.

6-01* - Un maire pourrait-il utiliser les dispositions des articles L 511-1s du CCH sur les polices de la mise en sécurité et du traitement de l'insalubrité pour régler un problème d'une installation d'ECS (eau chaude sanitaire) desservant un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentant par exemple des contaminations importantes et récurrentes en légionelles ?

L'article L511-2 du CCH indique que la police de la sécurité et de la salubrité a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant, notamment, à la situation suivante : « (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 ». Il est complété par l'article R 511-1 qui précise la liste des équipements concernés (la même qu'actuellement), notamment, « 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 ; ». Aussi, un maire peut utiliser ces dispositions pour régler un problème d'une installation d'ECS desservant un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentant par exemple des contaminations importantes et récurrentes en légionelles.

Articulation entre mise en sécurité et traitement de l'insalubrité

7* - Est-il possible de prendre un seul arrêté avec des prescriptions relevant de la mise en sécurité et d'autres relevant du traitement de l'insalubrité ?

Le nouvel article L. 511-4 du CCH définit les situations pour lesquelles sont compétents le maire d'une part, le préfet d'autre part. Le jeu des acteurs et la répartition des compétences n'ont pas été modifiés par l'ordonnance.

La police de l'insalubrité, de la compétence du préfet, comportait déjà la notion de sécurité aux articles L 1331-24, L 1331-25, L 1331-26-1, L 1331-28 du CSP, reprise ici comme « sécurité physique ».

La définition de l'insalubrité précise au nouvel article L. 1331-22 du CSP que le bien objet de la procédure doit constituer un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes. En conséquence, un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité peut prescrire des mesures ayant trait à la sécurité, dès lors qu'un risque ou un danger pour la sécurité physique des personnes est démontré:

garde-corps trop bas tel que risque d'accident de la vie courante, sol irrégulier tel qu'il y a un risque de chute, installations électriques dangereuses et risque d'électrocution ou d'incendie...

Ces prescriptions ne sont pas censées se substituer à un arrêté de mise en sécurité, qui relève de la police du maire au titre des 1°, 2° ou 3° de l'article L. 511-2 du CCH.

Par exemple, les situations suivantes relèvent plutôt de la compétence du maire (source site internet ANIL) :

En cas de dysfonctionnement des éléments d'équipement communs, de problème de solidité, ou d'entreposage de matières inflammables ou explosives, un immeuble, vacant ou non, peut présenter un risque pour la sécurité des occupants ou des passants.

Exemples

Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture.

Garde-corps ou marches d'escaliers descellés.

Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.

On pourra aussi clarifier les situations qui ne seraient pas prises en compte par ces rubriques de l'article L 511-2 que l'expérience et la pratique pourront dégager le cas échéant.

Signalement

8* - Que recouvre le signalement figurant au nouvel article L 511-6 du CCH ?

Le nouvel article L 511-6 du CCH est une reprise d'un article qui figurait dans les anciens textes relatifs à la procédure de péril. Son objet est uniquement de rappeler la nécessaire vigilance dont doivent faire l'objet les situations d'habitat indigne par tout un chacun, sans qu'une sanction soit spécifiquement applicable.

Il s'agit d'un signalement auprès de l'autorité compétente. Il convient de bien le distinguer de l'obligation de signalement de faits susceptibles de constituer une infraction pénale en matière de lutte contre l'habitat indigne qui pèse sur les professionnels de l'immobilier (voir en ce sens par exemple l'article 8-2-1 de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce).

8-01* - L'ancien L1331-26 du CSP prévoyait l'auto saisine du DGARS. Celle-ci est-elle encore possible en application de l'article L511-6 du CCH ? Exemple de cas : une enquête est faite suite à un signalement portant sur un logement dans un immeuble. Le logement voisin a l'air plus dégradé encore que le 1^{er}. L'ARS peut-elle s'autosaisir et chercher à enquêter sur l'autre logement ?

Oui, l'article L. 511-6 CCH introduit simplement une obligation pour toute personne ayant connaissance notamment d'une situation qui pourrait relever de l'insalubrité de la signaler à l'autorité compétente, mais ce n'est pas un préalable indispensable à l'engagement d'une procédure de traitement de l'insalubrité. L'ARS peut très bien s'autosaisir d'une situation dont elle a connaissance pour établir le rapport prévu au L. 511-8 CCH et le transmettre au préfet.

Visites et phase contradictoire

9* - Les personnes avec qui on doit mener le contradictoire doivent-elles être convoquées pour participer à la visite?

La visite ne se fait pas obligatoirement avec toutes les personnes concernées par la procédure contradictoire. La présence du propriétaire ou du bailleur n'est pas nécessaire pour enclencher la procédure. Si c'est un choix de l'autorité administrative, notamment pour la visite des logements, il sera nécessaire de demander au préalable l'accord des occupants, s'agissant de leur domicile.

10* - En cas de recours au référé, pour permettre la visite, qui doit mener la procédure lorsque la situation relève à la fois de la compétence du maire, du Préfet, de l'ARS ?

La procédure prévue à l'article L. 511-7 du CCH pour obtenir la possibilité de visite en cas d'opposition de l'occupant peut être menée par le maire et le préfet en cas de signalement d'une situation qui mêlerait défaut de solidité et insalubrité. Si la procédure de mise en sécurité et la procédure d'insalubrité sont par extraordinaire conduites par une seule autorité en accord avec l'autre (questions de sécurité pouvant être comprises dans la procédure d'insalubrité, procédure menée par un EPCI) la procédure de référé pourra n'être actionnée que par cette autorité. Dans les cas où les procédures sont parallèles, et les ordonnances autorisant les visites mentionnant expressément les noms des agents autorisés à pénétrer dans le logement, la procédure pourra être lancée de conserve mais il faudra logiquement deux ordonnances, puisqu'il y a deux autorités compétentes, comme c'est le cas aujourd'hui (cf. question 5).

10-01* - Concernant l'article L. 511-7 du CCH : La saisine du juge des libertés et de la détention (JLD) nécessite-t-elle le ministère d'un avocat ?

*L'intervention du JLD pour autoriser l'accès est prévue par les articles L. 1421-2 et L. 1421-2-1 du CSP, lesquels ne disposent aucunement que la demande d'accès doit être faite par l'intermédiaire d'un avocat. L'article L. 1421-2-1 dispose d'ailleurs notamment que : « L'ordonnance autorisant la visite peut faire l'objet d'un appel devant le premier président de la cour d'appel suivant les règles prévues par le code de procédure civile. **Les parties ne sont pas tenues de constituer avocat.** ».*

Il n'y a donc pas de raison que l'intervention d'un avocat soit nécessaire au stade de la demande d'accès faite par l'administration au JLD.

11* - S'agissant de la procédure contradictoire : qui fixe la durée et quel acte marque le début et la fin de cette procédure ?

L'article R. 511-3 du CCH dispose que « 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 (deux mois

lorsque seules les parties communes d'un immeuble en copropriété sont concernées), ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique. »

C'est donc l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 qui fixe la durée de la procédure contradictoire en respectant le délai plancher indiqué à l'article R.511-3 (un mois ou quinze jours selon les situations). Il appartient à l'autorité compétente de dérouler cette phase, et notamment de décider de s'en tenir à un minimum ou de prendre plus de temps (par exemple si un dialogue constructif a pu s'instaurer et des actions concrètes être engagées, tels que contact avec des entreprises, envoi des devis...).

L'acte marquant le début de la procédure contradictoire est la réception par les personnes concernées du courrier les invitant à présenter leurs observations (lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage dans les cas où l'adresse actuelle des personnes concernées est inconnue). Un ensemble de documents dont le rapport de visite, peut être annexé à ce courrier ou mis à disposition de la personne concernée par la procédure.

Elle s'achève par l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de l'arrêté de mise en sécurité.

11-01* – Dans le cadre d'une procédure d'urgence, doit-on envoyer à la personne tenue d'exécuter les mesures les constats tirés de l'enquête et les diagnostics en même temps que la notification de l'arrêté de police ?

La procédure contradictoire prévue à l'article R.511-3 du CCH ne s'applique pas dans le cadre de l'urgence. Cependant au titre de l'article 25-1-A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations « dans un délai de 3 mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés »

Toutefois, il est de bonne administration de transmettre les constats à la personne tenue d'exécuter les mesures en même temps que l'arrêté.

Par ailleurs, l'autorité compétente peut transmettre (ou mettre à disposition) les diagnostics à la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites.

11-02* – Dans le cadre de la procédure ordinaire, comment s'articulent les dispositions de l'article 25-1 A de la loi du 12 avril 2000 avec celles de l'article R. 511-3 du CCH ?

Au préalable, il convient de rappeler que les dispositions de l'article 25-1 A de la loi du 12 avril 2000 concernent l'obligation de communication du constat postérieur à la visite tandis que les dispositions de l'article R. 511-3 du CCH sont propres à la mise à disposition du rapport et autres éléments fondant l'arrêté.

Ces deux obligations peuvent tout à fait être envisagées en deux temps : dans tous les cas, l'obligation de l'article 25-1 A de la loi du 12 avril 2000 doit être respectée et un « constat » (qui peut être un résumé des conclusions de l'inspection et pas nécessairement le rapport d'insalubrité dans son ensemble) doit être transmis aux intéressés et à l'autorité compétente dans les 3 mois qui suivent la visite. Si dans ce délai, les démarches sont prêtes pour lancer la phase contradictoire, l'envoi du courrier et la mise à disposition du rapport et autres éléments fondant l'arrêté peuvent permettre de faire d'une pierre deux coups et de satisfaire tant à l'obligation de l'article 25-1 A de la loi de 2000 qu'à celle de l'article R. 511-3 CCH.

Même si le CCH ne donne aucun délai entre la visite et l'engagement de la phase contradictoire, il est important que celui-ci ne tarde pas trop afin d'éviter que le propriétaire puisse contester le rapport en raison de son ancienneté (ou que l'occupant puisse invoquer la tardiveté de la décision administrative au vu du danger constaté).

12* - L'irrégularité du courrier de lancement du contradictoire, est-elle susceptible d'entacher la régularité de l'arrêté de police ?

Le courrier de lancement du contradictoire est une mesure préparatoire de l'arrêté de police. Par principe, les mesures préparatoires sont insusceptibles de recours sauf si elles produisent des effets juridiques. Et même quand elles ne produisent pas d'effets juridiques, leur illégalité peut être invoquée par la voie de l'exception d'illégalité pour obtenir l'annulation de la décision finale.

En l'espèce, un tel courrier contraint son destinataire à produire ses observations dans un délai donné encadré par l'article R.511-3 du CCH. Il produit donc des effets juridiques. Par conséquent, soit il peut faire l'objet d'un recours dirigé directement contre lui, soit son illégalité peut être soulevée par la voie de l'exception d'illégalité dans un recours dirigé contre l'arrêté de police.

12-01 * - L'autorité compétente peut-elle demander l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à la prise de l'arrêté simplement par mail en y joignant le rapport complet (avec Accusé réception/lecture) ou faut-il utiliser une lettre avec AR ?

L'article R. 511-8 du CCH précise que : « 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 (...) ».

La règle est donc d'utiliser la lettre recommandée avec accusé de réception.

Cependant et uniquement si l'ABF le souhaite, une telle communication pourra être réalisée par mail avec accusé de réception.

12-02* - Que faire de l'avis obtenu par l'Architecte des Bâtiments de France : doit-on le porter à la connaissance des propriétaires ? Si oui, sous quelle forme transmettre cet avis au propriétaire ?

Rien n'est précisé dans le décret. Si les travaux prescrits sont impactés, l'arrêté en tient compte. Dans le cas où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France n'impacte pas les travaux prescrits dans l'arrêté, il semble aussi pertinent de le transmettre pour information au propriétaire qui pourrait à l'occasion réaliser des travaux plus impactants pour le bâtiment. Il est judicieux de le joindre au courrier de notification de l'arrêté.

Interdiction d’habiter – travaux d’office

13* - Un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l’insalubrité peut prescrire une interdiction définitive d’habiter ou la démolition de l’immeuble « s’il n’existe aucun moyen technique de remédier à l’insalubrité ou à l’insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction » : comment s’apprécie le coût de la reconstruction ? Quelles sont les modalités d’évaluation du montant des travaux en insalubrité ?

Le coût de reconstruction est celui de l’immeuble à l’identique (même configuration, mêmes m² habitables...etc.). L’évaluation du coût des mesures nécessaires pour remédier à l’insécurité ou à l’insalubrité peut par exemple être comparée au coût des opérations de constructions de logements sociaux.

Le service compétent pour faire réaliser les évaluations technico-économiques est en principe la DDT qui peut faire appel à des professionnels compétents. En cas de SCHS, c’est la commune qui s’en charge. Suite à la décision juridictionnelle du 16 juillet 2021 concernant l’instance n° 450188 TROCLET, le CE impose la prise en compte des coûts de démolition dans l’expertise des coûts de reconstruction (ce qui n’était pas le cas jusqu’à présent) [Précisions question suivante].

Un groupe de travail étudie les modalités de calcul de ces coûts de démolition qui pourraient prendre en compte les coûts de démolition stricto sensu, les coûts d’évacuation des déchets et matériaux, la dépollution et les coûts de mise en sécurité, notamment des logements mitoyens.

14* - Quel est le délai maximum pour l’exécution de la mesure de l’interdiction définitive à l’habitation ?

Le délai d’un an maximum pour l’application de l’interdiction définitive d’habiter a été supprimé dans les nouveaux textes. La date d’effet de l’interdiction (ou le délai à l’issue duquel l’interdiction d’habiter devient effective) sera fixée par l’arrêté préfectoral en tenant compte des circonstances et du danger constaté (il est peu probable qu’elle excède 1 an après notification de l’arrêté).

14-01* - Peut-on interdire un immeuble définitivement à l’habitation considérant que les travaux nécessaires pour lever l’insalubrité de l’immeuble ne peuvent être effectués au vu des contraintes imposées par le règlement d’urbanisme de la commune (refus d’autorisation de travaux confirmé par le service urbanisme de la commune) ?

La question est délicate car à proprement parler, il n’y a pas d’impossibilité technique de remédier à l’insalubrité mais seulement une absence d’autorisation de faire les travaux (qui peut évoluer, le PLU ou la situation du local au regard du PLU n’étant pas figés).

Par ailleurs, les règles d’urbanisme relèvent d’une législation distincte et ne poursuivent pas la même finalité que les règles sanitaires. Dès lors, la police de traitement de l’insalubrité doit en principe être exercée indépendamment des règles d’urbanisme existantes. Ainsi, un arrêté prescrivant des travaux de remédiation pourrait être envisagé mais il aurait le double inconvénient de ne permettre que l’hébergement et non le relogement des occupants et d’inciter le propriétaire à enfreindre les règles d’urbanisme (ou de devoir les enfreindre en exécution d’office) en faisant les travaux alors que le maire pourrait par la suite l’enjoindre de rendre le local conforme à sa destination, par exemple agricole, en vertu du PLU.

L’idéal serait donc qu’après échanges avec la commune, le maire exerce son pouvoir de police de

l'urbanisme en mettant en demeure le propriétaire de mettre le local en conformité avec le PLU (L. 481-1 code de l'urbanisme) en le rendant à sa destination (exemple d'une destination agricole) (à défaut d'autorisation délivrée pour en faire un local d'habitation).

En l'absence d'action du maire, la procédure de traitement de l'insalubrité doit cependant être mise en œuvre pour protéger la santé des occupants du local insalubre.

A ce titre, suivant les réserves apportées au 2^{ème} paragraphe ci-dessus, la qualification de l'insalubrité ne pourra pas être fondée sur le non-respect des règles du PLU (par exemple, le local ne pourra être qualifié d'impropre par nature à l'habitation car édifié sans autorisation dans une zone agricole du PLU).

En revanche, après avoir qualifié objectivement l'insalubrité au regard des désordres constatés, il ne paraît pas infondé que le préfet prenne en compte les règles d'urbanisme dans les mesures qu'il prescrit puisque le PLU n'autorise pas l'usage d'habitation de ce local et l'exécution des travaux permettant de remédier à son insalubrité. Ainsi, dans de telles situations, la solution consistant à prescrire la cessation de mise à disposition à des fins d'habitation et à l'assortir d'une interdiction définitive d'habiter (nécessaire pour permettre le relogement des occupants et interdire au propriétaire d'y habiter lui-même) paraît opportune.

Compte tenu de la rédaction du 7^{ème} alinéa de l'article L. 511-11 CCH qui restreint les cas dans lesquels il est possible de prononcer une IDH, il faudra bien assimiler l'absence d'autorisation d'urbanisme à une impossibilité technique en argumentant par exemple ainsi : « Considérant que l'impossibilité d'obtenir l'autorisation de travaux au vu des règles d'urbanisme compromet la possibilité de mettre en œuvre techniquement les mesures nécessaires pour remédier à l'insalubrité ; qu'ainsi, il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité et que le local doit être interdit à l'habitation conformément à l'article L. 511-11 du CCH ».

En l'absence de jurisprudence sur ce dernier point, il est toutefois difficile d'être certain qu'un tel arrêté n'encourra pas de risque contentieux. Un passage en CODERST pourrait être utile pour apprécier ce risque et envisager toute solution alternative en concertation avec le maire et le propriétaire.

Le même raisonnement pourrait être tenu pour les habitations en zone inondable, ou en zone interdite à l'habitation pour cause de site pollué.

14-02* - Concernant une interdiction définitive d'habiter, comment doit-on interpréter qu'au relogement des locataires, lorsque le local est devenu vacant, ce dernier ne peut plus être occupé pour quelque usage que ce soit ? Cela concerne-t-il uniquement les occupations en rapport avec l'habitation ou bien de manière plus stricte et littérale même en tant que cave ou remise par exemple ?

Une disposition similaire existait au II de l'ancien L. 1331-28-2 CSP mais ne concernait que l'insalubrité « classique » (L. 1331-26 + L. 1331-25) et ne restreignait que la location/la mise à disposition (pas l'occupation).

En fusionnant les procédures, cette disposition s'applique désormais aussi aux locaux par nature impropres à l'habitation. Dans ces cas, si l'arrêté est appliqué (relogement des occupants) et que le local devient vacant, l'alinéa 3 du L. 511-18 CCH s'opposera à ce que ce local puisse par exemple être remis à disposition en tant que cave ou garage (ce qui n'a pas de sens). Si l'arrêté qualifie le caractère impropre à l'habitation du local conformément à l'article L. 1331-23 CSP et prescrit uniquement de restreindre cet usage, le local n'est pas nécessairement inutilisable pour un usage professionnel (s'il respecte les dispositions relatives à la conformité des locaux professionnels relevant d'autres législations) ou un usage de garage ou de stockage.

Cette difficulté peut être contournée dans deux cas de figure :

- 1. Si l'arrêté prescrit la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation sans interdiction définitive d'habiter, il est possible de procéder à sa mainlevée, mettant fin à la contrainte de l'alinéa 3 de l'article L. 511-18. Toutefois, en prononçant la mainlevée, il n'est plus possible de mobiliser les sanctions pénales du L. 511-22 CCH en cas de remise à disposition du local à des fins d'habitation. Cela peut être préjudiciable en présence d'un local par nature impropre à l'habitation et en présence d'un propriétaire qui pourrait être tenté de « récidiver ». Il est préconisé de réserver la mainlevée à des cas de figure où le propriétaire apparaît de bonne foi (pas de doute sur le fait qu'il ne remettra pas à disposition le local à des fins d'habitation, suppression des aménagements d'habitation, changement de destination sollicité auprès du maire pour en faire un local professionnel...);*
- 2. Dans certaines situations, notamment lorsque le local n'a jamais été vacant, l'alinéa 3 de l'article L.511-18 ne s'applique pas. Ainsi, en guise d'exemple, lorsque le propriétaire louait une cave en tant que local mixte (habitation+atelier) et que suite à la cessation de l'utilisation du local à des fins d'habitation, l'usage de ce dernier à des fins d'atelier se poursuit sans vacance du local."*

Dans tous les cas et dans l'attente d'une éventuelle clarification par le législateur, il est possible sans contrevenir à la loi, de ne faire référence à cette disposition dans l'arrêté qu'en ce qu'elle interdit la remise à disposition/l'occupation du local à des fins d'habitation, sans mentionner in extenso les termes problématiques (« ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit. »). Si le local est remis à disposition pour un usage autre que l'habitation et qui ne présente aucun danger (pour les personnes qui y pratiquent une activité ou pour le voisinage), il ne sera pas forcément nécessaire d'y donner des suites administratives ou pénales.

14-03* - L'ordonnance a-t-elle des conséquences sur la possibilité d'exproprier en Vivien ?

L'ordonnance a supprimé la notion d'insalubrité irrémédiable mais l'expropriation Vivien est désormais fondée sur le fait de prescrire une interdiction définitive d'habiter ou la démolition du bien dans un arrêté. Ces prescriptions ne peuvent être faites que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. Sur ce point l'attention est appelée sur la décision rendue par le Conseil d'Etat le 16 juillet 2021 (n°450188) qui indique que « le coût de reconstruction de l'immeuble doit être apprécié (...) en y incorporant le coût de démolition de l'immeuble concerné ».

15* - La mise en demeure complémentaire avant le passage en travaux d'office a été supprimée par l'ordonnance pour les arrêtés notifiés à partir du 1 janvier 2021. Il est fait état dans l'article L. 511-16 d'une décision motivée avant passage en travaux d'office. Qu'implique cette décision motivée et quelle forme doit-elle prendre ?

La décision motivée devra constater que le propriétaire ne s'est pas exécuté dans le délai qui lui était fixé par l'arrêté d'insalubrité ou par arrêté de mise en sécurité et qu'en conséquence, il est décidé en application de l'art. L. 511-16 CCH de procéder à l'exécution d'office des mesures afin de remédier à l'insalubrité. Sur la forme, il peut s'agir d'une simple LRAR adressée à la personne concernée par la

procédure de la police unique lui indiquant clairement les raisons du passage en travaux d'office. En procédure d'urgence également, l'exécution des travaux d'office intervient sur décision motivée de l'autorité compétente. Cette décision peut être envoyée à titre d'information en LRAR.

Cependant, il n'est pas envisageable d'attendre le délai de 15 jours pendant lequel le propriétaire pourra aller chercher sa LRAR. Il est donc conseillé si possible de faire une remise de la lettre en main propre, de procéder à son affichage ou éventuellement de doubler l'envoi d'un envoi par courrier suivi.

16* - L'ordonnance précise en cas de refus de visite qu'il convient de saisir le juge. Qu'en est-il sur le refus des travaux d'office ? Doit-on saisir un juge notamment en urgence ? Pourra-t-on utiliser le L. 511-7 du CCH pour entrer dans le logement et réaliser les travaux d'office ?

Le nouvel article L. 511-7 du CCH ne prévoit que les situations d'obstruction de l'occupant dans le cadre d'une visite. Il ne fait pas obstacle à ce qu'en cas d'urgence avérée, les services (pompiers...) puissent rentrer dans le logement sans autorisation du juge.

Pour les autres situations d'obstruction, et notamment durant les travaux d'office, se référer à la note du PNLHI sur le sujet (figure sur l'extranet).

16-01* - Concernant les travaux d'office (L511-16 du CCH)

Sont-ils obligatoires si l'arrêté n'est pas respecté ?

L'article L. 511-16 CCH précise en procédure ordinaire qu'il s'agit d'une simple possibilité (« peut ... faire procéder à leur exécution »).

L'article L. 511-20 du CCH prévoit en revanche que dans le cadre de la procédure d'urgence, l'autorité compétente fait exécuter les travaux d'office. Cela implique une obligation pour l'administration de procéder à leur exécution dès lors qu'ils n'ont pas été exécutés dans le délai imparti

Dans les deux situations, il est important que l'autorité compétente intervienne en travaux d'office s'il existe un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou les tiers, ou pour leur permettre de réintégrer le logement s'ils ont déjà été évacués.

Si l'Etat ou la collectivité n'intervient pas au titre des travaux/mesures (hébergement, relogement) d'office, leur responsabilité pourrait alors être engagée.

Peut-on les mettre en place en même temps que l'astreinte financière ?

En ce qui concerne les questions relatives à l'astreinte, voir la FAQ sur l'astreinte disponible sur le site extranet du PNLHI et sur le RESE. [rubrique « Habitat », « Eléments du cadre réglementaire »]

Publication des arrêtés - Notification

16-02* - La publication de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité au fichier immobilier doit se faire à la demande de l'autorité compétente sans aucune perception au profit du Trésor. Cette publication ne se fait plus aux frais du propriétaire ?

Effectivement, contrairement à l'ancienne procédure, il n'a pas été prévu que l'arrêté de traitement d'insalubrité ou de mise en sécurité soit publié aux frais du propriétaire (article L.511-12 du CCH).

16-03* - La non publication de l'arrêté a-t-elle un impact sur sa validité ?

Vis-à-vis de la personne tenue d'exécuter les mesures, c'est bien la notification qui importe et qui lance les délais d'exécution des mesures prescrites. L'absence de publication n'aura pas d'effet sur la validité de l'arrêté mais aura pour conséquence qu'il ne sera pas opposable aux personnes auxquelles il n'a pas été notifié. Si la validité d'un arrêté préfectoral n'est pas liée à la publication de l'arrêté aux services de publicité foncière (anciennement des hypothèques), cette formalité est, par contre, utile pour l'inscription du montant des travaux au privilège spécial immobilier, pour l'application d'éventuelles sanctions pénales et pour informer les futurs acquéreurs.

Il n'est pas fait mention de la publication au fichier immobilier dans les articles L511-19 à 21 qui précisent la procédure d'urgence. Par parallélisme des formes, on peut considérer que ces arrêtés suivent la procédure ordinaire en matière de publication au fichier immobilier (L511-12 du CCH), dans ce cas, cette publication se fait à la demande de l'autorité compétente.

Selon les situations, l'arrêté d'urgence peut ne pas être publié au service de publicité foncière (propriétaire de bonne foi, les travaux sont réalisés rapidement par le propriétaire permettant la main levée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité d'urgence). En cas de travaux d'office, la publication au fichier immobilier semble nécessaire pour le recouvrement des sommes avancées par la DGFIP (cf. art. 2384-1 code civil).

Pour éviter des refus de publication, il peut être pertinent d'échanger avec le service de publicité foncière en amont pour se mettre d'accord sur un modèle leur convenant.

Les modèles de cerfa, sont disponibles sur :

- Demande renseignement : <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3233-sd/demande-de-renseignements-pour-la-période-compter-du-1er-janvier-1956>
- Demande de copie de document : <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3236-sd/demande-de-copie-de-documents-pour-la-période-compter-du-1er-janvier-1956>
- Formulaire publication : <https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/3265-sd/formule-de-publication>

Procédure de mise en sécurité

17* - Sur quels critères se fondera un maire pour pouvoir demander la nomination d'un expert au tribunal administratif ?

En procédure urgente ou ordinaire, le maire pourra décider ou non de demander au tribunal administratif (TA) la désignation d'un expert, selon l'urgence de la situation, les compétences qu'il a en interne, ou tout autre critère. Il s'agit d'une décision discrétionnaire de la part du maire. Il pourra sinon avoir recours à un professionnel compétent en la matière.

18* - L'expert ou le professionnel compétent auquel a recours le maire doit-il être inscrit sur une liste spécifique?

Les experts nommés par le tribunal administratif doivent figurer sur une liste spécifique ; exigence qui ne s'applique pas aux autres professionnels compétents auxquels le maire peut avoir recours.

19* - L'expert nommé par le TA en procédure ordinaire l'est-il selon les mêmes conditions qu'en procédure urgente ?

L'expert intervient selon les mêmes conditions en procédure ordinaire et en procédure d'urgence ; ainsi il figure sur une liste spécifique, est nommé par le tribunal administratif et doit se prononcer dans les 24 heures suivant sa nomination. Les frais engendrés peuvent être recouverts auprès du propriétaire en cas de passage en travaux d'office (article R. 511-9 du CCH).

20* - Dans quelles conditions les frais exposés au titre de l'expertise peuvent-ils être recouverts auprès du propriétaire ?

Les frais d'expertise, selon l'article R. 511-9 du CCH, peuvent être recouverts auprès du propriétaire en cas de passage en travaux d'office. Il s'agit des frais relatifs à l'expert nommé par le tribunal administratif mais également à tout autre professionnel intervenu dans la procédure pour son expertise.

Traitement de l'insalubrité

Définition de l'insalubrité

21* - Que recouvre la nouvelle définition de l'insalubrité ?

L'ordonnance introduit à l'article L. 1331-22 du CSP une définition de l'insalubrité fusionnant toutes les situations auparavant qualifiées d'insalubrité, de mésusage, d'impropriété, de risque d'intoxication au plomb, de sur-occupation manifeste ...

L'impropriété est d'ores et déjà précisée à l'article L. 1331-23 du CSP par l'ajout de critères d'impropriété (hauteur sous plafond insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe).

Enfin, la définition de l'insalubrité sera précisée dans le cadre de plusieurs décrets portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité de l'habitat. Pris sur le fondement de l'article L. 1311-1 du CSP, ils permettent les adaptations locales nécessaires par arrêtés et remplaceront tout ou partie des règlements sanitaires départementaux (RSD).

Un projet de décret en ce sens est en cours de rédaction. Il s'emploiera notamment à préciser les critères de l'impropriété à l'habitation pour armer les services face à une jurisprudence généralement peu favorable. Ce décret n'est en soi pas indispensable pour permettre la qualification d'une situation d'insalubrité (cette qualification peut être faite au vu de la définition figurant aux articles L. 1331-22 et -23 du CSP et des dispositions du RSD toujours en vigueur dans l'attente du décret L. 1311-1 qui les remplacera, cf. réponses suivantes).

21-01* - Des découvertes de présence de plomb dans les peintures lors de constats de risque d'exposition au plomb (CREP) vente/location correspondent-elles à une situation d'insalubrité ?

L'article L. 1331-22 du CSP dispose que « 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. »

Cet article L. 1334-2 précise que « lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-1, soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur, il est fait application des dispositions du titre 1er du livre V du code de la construction et de l'habitation. »

Ainsi, en présence d'une femme enceinte ou d'un mineur et si les concentrations de plomb dans des revêtements dégradés sont supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, la procédure d'insalubrité doit systématiquement être engagée.

Cela n'exclut pas de considérer la présence de plomb dans d'autres cas comme un facteur de risque ou de danger tel que, notamment en association avec d'autres défauts du logement, on puisse conclure à une situation d'insalubrité.

40* - Dans le nouvel article L.1331-23 du CSP, il est précisé que la hauteur sous plafond (HSP) insuffisante est un critère d'insalubrité. Aujourd'hui la jurisprudence ne nous permet pas de prendre des arrêtés à ce seul motif. Est-ce possible d'avoir une indication sur la hauteur sous plafond minimale qui sera retenue dans le décret en remplacement du titre 2 des règlements sanitaires départementaux (RSD) afin de sécuriser nos procédures ?

La sécurisation de la procédure d'insalubrité pour cause d'impropriété d'un local à un usage d'habitation s'appuie sur une argumentation sanitaire détaillée dans le rapport d'enquête et dans l'arrêté préfectoral, notamment sur l'incompatibilité de la HSP mesurée avec un usage d'habitation : relever certes l'écart avec les 2,20 m du RSD mais bien justifier que cet écart rend l'habitation dangereuse pour la santé des occupants (risques de chocs, risques psychologiques) et souligner l'impossibilité de remédier à ce problème structurel par de simples travaux qui pourraient être prescrits en insalubrité. Le futur décret, sans préjuger de l'avis du Haut conseil de santé publique (HCSP), ne saurait constituer une régression en matière de santé publique à moins de 2m20 alors que la taille des français a augmenté depuis la fin des années 1970.

Suppression du CODERST obligatoire

22* - Le CODERST devient-il facultatif pour les procédures relevant des ARS et des SCHS ?

Le CODERST devient facultatif quelle que soit la procédure concernée du fait générateur n° 4 de l'article L.511-2 du CCH.

La consultation du CODERST demeure cependant obligatoire dans la mise en œuvre des procédures spécifiques prévues aux articles 10 et 11 de la loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

23* - Le préfet ayant choisi de consulter le CODERST est-il lié à l'avis rendu par ce dernier ?

L'avis du CODERST devient facultatif. Le passage en CODERST n'est plus une étape du contradictoire selon la nouvelle procédure. Cependant il est laissé le choix au préfet de réunir le CODERST pour donner un avis sur un dossier d'insalubrité. Le préfet ne sera plus lié juridiquement par l'avis du CODERST. Mais, s'il ne le suit pas, cela pourrait fragiliser considérablement sa décision en cas de contentieux. En effet le propriétaire/le juge pourra s'appuyer sur l'avis contraire du CODERST pour soulever l'argument selon lequel le préfet a commis une erreur d'appréciation en déclarant/ne déclarant pas l'insalubrité. Dans les faits, le CODERST étant présidé par le préfet ou son représentant, il est peu probable que l'avis du CODERST ne soit pas suivi.

24* - En cas de désaccord entre lui et le CODERST le préfet doit-il transmettre le dossier au ministère chargé de la santé pour avis du HCSP ?

Au vu de la réponse à la question précédente, et de la suppression de la disposition législative du dernier alinéa de l'article L 1331-27 du CSP qui prévoyait cette possibilité, celle-ci disparaît. Nous n'avons d'ailleurs pas de trace qu'elle ait été utilisée.

25* - Quelles seront les modalités pratiques de consultation du CODERST ?

L'article R. 1416-3 du CSP fait clairement obligation d'avertir au préalable les intéressés de la tenue du CODERST et de leur faculté de produire dans ce cadre leurs observations voire de demander à être entendus lors du CODERST.

Même si le CODERST devient facultatif avec la nouvelle procédure, le principe doit rester le même : si le préfet fait le choix de réunir le CODERST, alors il doit en informer les personnes intéressées pour qu'elles puissent demander à être entendues si nécessaire. Cependant, le risque contentieux serait limité en cas de non convocation du propriétaire car le CODERST ne constituant plus qu'une étape facultative, une irrégularité entachant ce CODERST facultatif n'emporterait en principe pas l'illégalité de l'arrêté (si le contradictoire de la procédure ordinaire a bien été respecté).

En ce qui concerne l'articulation entre le courrier contradictoire et la convocation du CODERST, la convocation du CODERST pourrait intervenir :

- soit en parallèle, permettant au propriétaire de présenter ses observations également devant le CODERST (par exemple si le préfet identifie d'emblée des difficultés qui méritent un passage en CODERST) ;

- soit après que le propriétaire ait présenté ses observations (cas où les observations du propriétaire sont de nature à inciter le préfet à réunir le CODERST pour lever les difficultés).

26* - Quels sont les critères selon lesquels un dossier passera en CODERST ou non ? Par qui sont-ils définis ?

Les critères de consultation ne seront pas définis par les textes. Le préfet de département détermine les situations dans lesquelles il a recours au CODERST. Il lui reviendra, ainsi qu'aux différents acteurs au plan local, et notamment dans le cadre du PDLHI, de définir une doctrine en la matière.

Rédaction des rapports et phase contradictoire

27* - Les rapports d'insalubrité des ARS doivent-ils désormais se limiter au constat de l'insalubrité, ou comprendre les dispositions pouvant être prises pour remédier à la situation ?

Il est nécessaire que le rapport de l'ARS ou du SCHS comporte la mention des mesures qui pourraient être envisagées pour remédier aux désordres constatés.

Certes, l'article L511-8 CCH indique simplement que le rapport de l'ARS (ou du SCHS) constate la situation d'insalubrité. L'obligation d'indiquer les mesures envisagées n'apparaît qu'au stade du contradictoire, à l'article R 511-3 CCH qui prévoit que « Dans le cadre de la procédure contradictoire [...], l'autorité compétente [...] informe les personnes [...] des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police [...] et des mesures qu'elle compte prendre ».

Ainsi, stricto sensu, on pourrait penser que les rapports de l'ARS (ou du SCHS) pourraient ne mentionner que les constats, c'est-à-dire que les causes d'insalubrité, sans préciser les mesures pour y remédier qu'il pourrait être envisagé de prescrire.

Mais la rédaction de la loi est en cela conforme à ce qu'elle était à l'ancien article L 1331-26 du CSP. Et il a toujours été admis que cette rédaction impliquait aussi que le rapport comporte les mesures envisageables.

En tout état de cause, même si ça n'était pas imposé par la réglementation, tout ce qui peut clarifier la prise de décision, faciliter l'acceptation des mesures par le propriétaire ou l'exploitant et assurer le sérieux du contradictoire, doit être mis en œuvre. Ainsi, de même que la pratique antérieure l'établissait, le rapport doit permettre d'indiquer les désordres auxquels il convient de remédier en concluant sur les mesures envisagées. En effet, l'inspecteur de salubrité qui réalise la visite et rédige le rapport est le plus à même de déduire des constats qu'il a opérés les mesures qu'il préconise au préfet pour remédier à l'insalubrité.

28* - Dans le cas d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, la phase contradictoire doit-elle être menée par le préfet (et donc l'ARS) ou le SCHS ? Est-ce que le préfet peut confier par convention, par analogie au dernier alinéa du L.511-16 du CCH, la phase contradictoire au directeur du SCHS ?

Hors délégation des prérogatives de police de traitement de l'insalubrité du préfet au Président d'EPCI (L. 301-5-1-1 CCH) ou au maire (L. 301-5-1-2 CCH) :

L'article R. 511-3 du CCH prévoit que le contradictoire est mené par « l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 CCH », à savoir le préfet en matière d'insalubrité.

L'article L. 511-8 du CCH précise d'ailleurs que le rôle de l'ARS ou du SCHS est d'établir le rapport d'insalubrité qui est « remis au représentant de l'Etat dans le département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité. » : la phase contradictoire est donc bien de la compétence du préfet. Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article L. 511-16 du CCH dispose que « le représentant de l'Etat dans le département peut, par convention, confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre (...) ». Il n'est donc en principe question que de confier par convention l'exécution des arrêtés de traitement, sans étendre cela à la phase contradictoire.

Il faut donc nécessairement que le courrier de lancement de la phase contradictoire soit signé par le préfet ou par un agent disposant de la délégation de signature du préfet en la matière (par exemple SG préfecture, DDT ou DG ARS en application de l'article L. 1435-1 CSP).

Le préfet ne peut en revanche déléguer sa signature au maire ou au directeur du SCHS (en dehors de la délégation prévue au L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 CCH, cf. ci-dessous) ;

Toutefois, le service ayant instruit le signalement et établi le rapport d'insalubrité est généralement le mieux placé pour conduire concrètement le contradictoire. A ce titre, il peut préparer l'ensemble des actes de cette phase contradictoire, pour le compte du préfet, et en les mettant à sa signature.

Les modalités d'organisation quant au service qui rédige et propose à la signature les courriers de la phase contradictoire sont décidées localement dans le cadre des protocoles ou conventions entre le préfet, le DG ARS et le Directeur du SCHS/le maire. L'ordonnance et le décret n'ont pas modifié cette organisation.

Dans l'hypothèse d'une délégation des prérogatives de police de traitement de l'insalubrité dans les conditions des art. L. 301-5-1-1 ou L. 301-5-1-2 CCH : *le rapport d'insalubrité est établi par le SICHS / SCHS et transmis au Président d'EPCI / au maire qui signera l'arrêté de traitement de l'insalubrité. Il en va de même pour la signature du courrier de lancement de la phase contradictoire.*

Par ailleurs, des modèles de courriers contradictoires sont disponibles sur le site internet du PNLHI et sur le RESE. Ils portent à la fois sur les désordres et les mesures envisagées.

28-01*- Dans le cas où les arrêtés sont signés par le préfet (en l'absence de délégation de signature auprès du DG ARS), est-ce que le courrier contradictoire peut être signé à la fois par le préfet et par le DG ARS ?

L'article R. 511-3 du CCH dispose que « 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 (...) ». Ainsi, si le préfet n'a pas délégué sa signature au DG ARS à cet effet dans un département donné, ce dernier ne sera pas habilité à signer le courrier de lancement de la phase contradictoire. Au titre de l'article L. 1435-1 du CSP (les attributions du préfet en la matière relevant du code de la santé publique pour une mise en œuvre via les articles du code de la construction et de l'habitation qui rappellent qu'il s'agit d'une police d'Etat), une délégation de signature au DG ARS peut être accordée afin de signer les arrêtés ainsi que le courrier contradictoire notamment en procédure d'insalubrité.

28-04* – S’agissant du contradictoire, quel est l’intérêt de transmettre dans un même envoi, le résumé des désordres, la liste des mesures, le rapport ?

La phase contradictoire est régie par les articles L. 511-10 et R. 511-3 du CCH. L’article R. 511-3 précise ainsi que : « 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. (...) ».

Ainsi, le modèle de courrier contradictoire publié sur le RESE reprend à la fois la liste des désordres constatés, la liste des mesures envisagées pour y remédier et précise que le rapport d’insalubrité est, soit joint, soit mis à disposition en mairie ou préfecture, soit transmis par voie électronique à l’intéressé (notamment s’il est trop volumineux). Ce courrier n’est qu’un exemple qui vise à indiquer les éléments à mentionner pour garantir une sécurité juridique maximale à la phase contradictoire. Il peut néanmoins faire l’objet d’adaptations selon les circonstances : ainsi par exemple, si on souhaite alléger le courrier, celui-ci pourra se contenter de renvoyer à la liste des désordres constatés et aux mesures envisagées pour y remédier figurant dans le rapport joint, sans les citer in extenso (si le rapport n’est que mis à disposition en mairie ou préfecture, il est nécessaire que le courrier précise expressément les causes d’insalubrité et les mesures envisagées afin que l’intéressé soit mis en mesure de présenter ses observations sans avoir à se déplacer pour consulter le rapport). L’enjeu est de limiter au maximum tout risque de contestation (« je n’ai pas pu me déplacer pour consulter le rapport », « l’envoi électronique du rapport ne m’est pas parvenu », « le rapport n’était pas joint au courrier »).

28-05* – L’article R. 511-3 du CCH indique que le rapport transmis dans le cadre du contradictoire est celui prévu au L511-8 du CCH, c’est à dire le rapport final destiné au Préfet. Cela signifie-t-il que la phase contradictoire ne pourra avoir pour effet une modification des mesures prévues dans le rapport (Si le propriétaire demande un délai pour engager les travaux par exemple, s’il indique avoir fait des travaux partiels ...). Y-a-t-il risque de contentieux si on transmet au propriétaire un rapport intermédiaire ?

Le rapport prévu à l’article L. 511-8 CCH peut très bien être envisagé de manière figée comme reflétant la situation constatée suite à l’inspection, avant recueil des observations de l’intéressé. Si ses observations sont de nature à remettre en cause la réalité de certains désordres ou la nécessité de certaines mesures envisagées, le préfet pourra simplement en prendre acte en adressant un courrier à l’intéressé pour l’informer que ses observations le conduisent à ne retenir parmi les mesures initialement envisagées que celles qui restent d’actualité. Sans avoir à modifier le rapport d’insalubrité, l’arrêté pourra simplement préciser dans ses considérants que compte tenu des observations du propriétaire / des travaux partiellement faits en phase contradictoire, l’arrêté ne vise qu’à traiter les désordres qui subsistent.

Si les observations de l’intéressé conduisent l’ARS/SCHS à réaliser d’autres visites du logement, ces visites pourront donner lieu à des rapports additionnels qui compléteront/préciseront les constats opérés dans le rapport initial et qui seront logiquement communiqués à l’intéressé dans la poursuite de la phase contradictoire.

Il n’y a, a priori, aucun risque contentieux sur ce point : c’est l’objet même de la phase contradictoire que de permettre un échange entre propriétaire et autorité compétente sur le fondement des constats initialement effectués, conduisant éventuellement à faire évoluer les mesures envisagées.

28-06* - Le diagnostic technico-financier préalable à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité comportant une interdiction définitive d'habiter ou de démolition doit-il être communiqué au propriétaire ?

Le prononcé d'une mesure d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition nécessitera effectivement d'établir soit l'impossibilité technique de remédier à l'insalubrité, soit la supériorité des coûts des travaux aux coûts de reconstruction (L. 511-11 CCH). En cas d'intervention d'un bureau d'études pour établir ce diagnostic technico-financier, il sera effectivement nécessaire de le mettre à disposition de l'intéressé car c'est sur ce rapport que se fondera l'autorité compétente pour justifier de la mesure d'interdiction définitive d'habiter ou de démolition. Et comme mentionné ci-dessus, l'article R. 511-3 CCH impose que soit mis à disposition de l'intéressé « Le rapport mentionné à l'article L. 511-8 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde (...) ».

On pourrait imaginer que le diagnostic technico-financier ne soit pas mis à disposition et que le rapport prévu au L. 511-8 CCH reprenne simplement ses conclusions. Mais en cas de contentieux, cela fragiliserait considérablement l'arrêté car le propriétaire pourrait alors invoquer le fait qu'il n'a pas été mis à même de présenter ses observations sur l'évaluation des coûts pris en compte par l'administration puisqu'il n'en connaît pas le détail.

Saturnisme

29* - Pourquoi la suspension des loyers n'est pas prévue en matière de saturnisme surtout s'il y a interdiction d'habiter temporaire ?

Il s'agit d'une forte demande de la part des services déconcentrés afin de maintenir le régime actuel qui ne prévoit pas une telle suspension des loyers. En revanche, si l'accessibilité à la peinture contenant du plomb fait partie d'autres désordres constatés pour la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, la suspension des loyers s'appliquera à compter de la notification de l'arrêté.

30* - Que deviennent les délais spécifiques à la procédure plomb de l'ancien article L. 1334-2 du CSP qui permettait au propriétaire soit de contester la nature des travaux envisagés, soit de faire connaître au préfet son engagement de procéder à ces travaux dans le délai fixé pour leur réalisation (10 jours pour répondre et 1 mois pour faire les travaux ou 3 mois si hébergement) ?

Cette disposition spécifique à la procédure « saturnisme » permettait un échange avec le propriétaire/l'exploitant préalablement à la mise en œuvre, d'office ou par le propriétaire s'il s'était engagé à le faire, des mesures destinées à supprimer le risque lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb susceptible d'intoxiquer un mineur.

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 poursuivant un objectif d'harmonisation et de simplification des polices de lutte contre l'habitat indigne, cette spécificité n'a pas été reprise dans la nouvelle procédure « unique » du CCH. En présence d'un risque d'exposition au plomb, c'est désormais la procédure d'urgence des articles L. 511-19 à -21 du CCH qui s'applique : celle-ci n'impose pas de phase contradictoire et permet au préfet de prescrire directement au propriétaire la réalisation des mesures destinées à faire cesser le danger imminent dans un délai « limité à un mois » (et qui peut être porté à 3 mois si hébergement des occupants en danger dans ce premier mois). Ce n'est qu'à l'issue de ce délai et en cas d'inexécution des mesures par le propriétaire que les mesures peuvent être réalisées d'office (cf. modèle d'arrêté d'urgence saturnisme mis à disposition sur le RESE).

Ainsi, pour tenir compte de l'urgence à mettre en sécurité les mineurs ou femmes enceintes sans attendre la réalisation des travaux, un délai très court (par exemple 10 jours) et distinct du délai d'exécution des travaux peut être prescrit pour l'obligation d'hébergement afin de ne pas retarder un éventuel hébergement d'office si le propriétaire ne s'est pas exécuté.

Et même si la réglementation ne prévoit plus le délai de 10 jours pour recueillir l'engagement/les contestations du propriétaire, il reste possible pour les autorités sanitaires d'engager un échange avec celui-ci afin de s'assurer de sa capacité à mettre en œuvre les mesures adéquates dans les délais prescrits et d'anticiper l'éventualité d'un passage en exécution d'office.

Quant à la contestation des mesures prescrites, elle suit désormais les voies classiques de recours gracieux et contentieux.

31* - Le DRIPP existera-t-il toujours?

Le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures est fondé sur l'article L 1334-1 du CSP, qui n'est pas modifié par l'ordonnance.

32* - Concernant la procédure plomb, est-ce toujours la DDT qui devra s'occuper des travaux d'office ?

Il ne revient ni à l'ordonnance ni à son décret d'application de déterminer quel service de l'Etat est chargé de l'exécution des travaux d'office sur les arrêtés de traitement de l'insalubrité. Ce point relève de mesures d'organisation des services. Aujourd'hui les Directions départementales des territoires (DDT) interviennent notamment dans l'exécution des travaux d'office liés au saturnisme. Cette organisation n'a pas été remise en question à ce jour.

32-01* - Lorsque par convention, la préparation des arrêtés de traitement de l'insalubrité - procédure urgence saturnisme (ex-injonction plomb) a été confiée à une DDT/UD, ces dernières doivent-elles tenir la DDARS informée ?

Cette organisation repose nécessairement sur une convention signée par l'ARS et le préfet de département. En l'absence d'une telle convention, le principe reste que la préparation de ce type d'arrêté relève des ARS et SCHS territorialement compétents.

- Si le risque lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb est le seul désordre d'insalubrité constaté l'ARS/le SCHS doivent être tenus informés de la procédure mise en œuvre et de son exécution.

- Si le risque lié à la présence de plomb n'est pas isolé et que d'autres désordres d'insalubrité sont constatés, l'ARS/le SCHS doivent être associés par la DDT/DRIHL à la rédaction du projet d'arrêté d'urgence et au suivi de son exécution. En effet, dans une telle situation, l'ARS/le SCHS devra déterminer s'il convient de ne prendre qu'un seul arrêté de traitement de l'insalubrité procédure d'urgence plus large.

Mesures portant sur l'usage qui est fait du bien

33* - Est-il possible d'avoir un éclairage sur le nouvel article L.511-10 3° du CCH? Concrètement dans quel cas la mesure de police portant sur l'usage qui est fait de l'immeuble doit être mise en œuvre ?

Cette disposition vise la reprise de l'utilisation de locaux ou installations présentant un danger pour la sécurité ou la santé de leurs occupants de l'ancien article L. 1331-24 du CSP. Cet article prévoit que l'autorité compétente « peut alors enjoindre à la personne qui a mis les locaux à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe ». Cet article vise notamment des détournements d'usage d'un bien (local d'habitation utilisé comme atelier ou l'inverse, local d'habitation utilisé comme atelier culinaire, cave utilisée pour la culture...) ou les mésusages qui peuvent être corrigés. L'article R. 511-5 prévoit que dans ces cas, les mesures sont des « injonctions de rendre l'utilisation des immeubles, locaux ou installations conformes aux prescriptions que l'autorité compétente édicte ».

34* - Comment qualifier la notion d'usage pour éviter le risque d'avoir plusieurs procédures à l'encontre à la fois du propriétaire et du locataire, avec toutes les complications qui s'ensuivent en termes par exemple de recouvrement des travaux d'office, etc. ?

L'objet pour l'autorité compétente n'est pas de chercher des responsabilités. Il s'agit de déterminer à qui la mesure de police doit s'adresser pour être mise en œuvre. Si c'est un usage inadapté ou incongru du bien qui pose question, c'est vers celui qui en a l'usage qu'il faudra se tourner pour qu'il cesse cet usage.

Ceci ne préjuge pas des recours entre propriétaires et exploitants d'une part et occupants ou locataires d'autre part.

Son utilisation pourra être envisagée pour prendre en compte des cas d'accumulation de déchets qui ne devraient plus systématiquement relever de l'article L. 1311-4 du CSP.

35* - Cela ne pourrait-il pas engendrer des difficultés dans la phase contradictoire car le propriétaire pourrait se défausser sur le locataire " qui a usage du bien" et qu'il peut donc rendre responsable de certains désordres ?

L'article L. 511-10 du CCH dispose que par principe c'est le titulaire de droits réels sur le local qui est la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures. Ce n'est que par dérogation que le préfet conduit la procédure avec d'autres personnes, quand ce sont ces autres personnes qui seront tenues d'exécuter les mesures (« lorsque la mesure porte sur l'usage qui en est fait [des locaux] » pour le cas mentionné au 3° du L. 511-10 du CCH).

Si la mesure doit se traduire par une injonction à l'occupant de rendre l'utilisation du lieu conforme à ses prescriptions, c'est bien avec cette personne, qui sera tenue d'exécuter les mesures, que la procédure doit être conduite. Il n'y a là aucune question de partage de responsabilité.

L'article R. 511-5 apporte des précisions nécessaires.

Divers insalubrité

36* - Concernant la procédure d'insalubrité, le maire n'est donc plus compétent en travaux d'office, seul le préfet doit intervenir ?

C'est désormais le préfet qui intervient en travaux d'office dans le cas des arrêtés de traitement d'insalubrité notifiés à partir du 1 janvier 2021, sous réserve des dispositions de l'article L 511-16 du CCH (dernier alinéa).

Pour les arrêtés notifiés avant cette date, le maire pourra toujours engager les travaux d'office des arrêtés pris en application des articles L.1331-26 et suivants du CSP (sauf urgence).

36-01* - Que recouvre la possibilité pour le préfet, prévue au dernier alinéa de l'article L. 511-16 CCH, de confier par convention au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité hors urgence ?

Le dernier alinéa de l'article L511-16 du CCH dispose que le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion des arrêtés d'urgence. Il s'agit de permettre aux maires d'exécuter les arrêtés, que ce soit une commune dotée d'un SCHS bénéficiant de la dotation globale de décentralisation ou non. Cela concerne les étapes en aval de la notification d'un arrêté (suivi de la mise en œuvre de l'arrêté, exécution d'office des mesures prescrites suite à la non-exécution par le propriétaire ou autre personne concernée : par exemple travaux, hébergement ou relogement ; mise en place d'astreintes).

Le contrôle de l'exécution des mesures fait partie de la mission d'exécution des arrêtés que le préfet peut confier au maire.

Si le maire a constaté que les mesures ont été exécutées, alors le préfet pourra lever l'arrêté.

Si le maire constate l'inexécution des mesures, la convention lui permet de les exécuter d'office.

37* - L'article L 511-16 dernier alinéa du CCH mentionne que le préfet peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité (sauf procédure d'urgence) ; cette possibilité s'applique-t-elle à toutes les collectivités ou seulement à celles disposant d'un SCHS ?

Cette possibilité est offerte à toutes les communes, qu'elles disposent ou non d'un SCHS bénéficiant d'une dotation globale de décentralisation, toutes les communes ayant une compétence juridique en la matière (L 1422-1 : « les services municipaux de désinfection et les services communaux d'hygiène et de santé relèvent de la compétence des communes ou, le cas échéant, des groupements de communes, qui en assurent l'organisation et le financement, sous l'autorité du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ».)

38* - Pourquoi avoir limité cette possibilité à la procédure non urgente (Dernier alinéa de l'article L. 511-16 CCH) ?

Il s'agit d'une reprise des possibilités existantes à droit constant dans l'ancien régime ; le maire n'intervient pas en travaux d'office dans la procédure d'urgence de l'insalubrité.

42* La procédure de traitement de l'insalubrité sera-t-elle applicable sur des logements vacants ?

La définition de l'insalubrité figurant au nouvel article L. 1331-22 du CSP précise bien que le bien objet de la procédure peut être vacant ou non.

En revanche, les travaux de remédiation à l'insalubrité pourront ne pas être menés si le logement ou l'immeuble est inoccupé, libre de location, et sans danger pour les tiers (accès sécurisé), tant qu'il n'est pas réoccupé, remis à disposition ou remis en location (cf. dernier alinéa de l'article L. 511-11 CCH).

42-01* – Que deviennent les baux emphytéotiques et à réhabilitation prévus par l'article L511-13 ?

Le nouvel article L. 511-13 du Code de la construction et de l'habitation ne change en rien le régime permettant à la personne tenue d'exécuter les mesures de se libérer de son obligation par la conclusion de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Par rapport au III. de l'ancien article L. 1331-28 du CSP qui portait cette disposition, il a simplement été ajouté que les parties à ces baux ne peuvent convenir de maintenir les occupants dans les lieux que si ce maintien ne fait pas obstacle à l'exécution de l'arrêté.

42-02* - Que faire de la notion d'éloignement à la journée pendant les travaux utilisée par les services dans les anciennes procédures saturnisme , (notamment en cas de travaux mineurs dans un logement ou sur des parties communes ?

L'article L511-11 du CCH indique que « l'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ; (...) »

L'article L511-19 (procédure d'urgence) indique que « l'autorité compétente ordonne par arrêté...les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. »

Ainsi, une mesure d'éloignement à ce titre peut être prescrite s'il n'est pas nécessaire d'interdire temporairement l'habitation ni de proposer un hébergement pendant la réalisation des travaux.

42-03* - Lorsqu'il y a la notification du congé avant l'arrêté d'insalubrité, le congé sera-t-il suspendu ? et le bail ? Peut-on dans ce cas demander un relogement et pas un hébergement temporaire ?

Les délais sont suspendus pendant la durée de validité de l'arrêté préfectoral. Le délai de préavis recommence à courir le 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée.

Le II. de l'article L. 521-2 CCH s'applique : la durée restante du bail est suspendue entre la notification de l'arrêté et la notification de sa mainlevée : (par exemple, si la notification de l'arrêté est faite courant mai, la durée résiduelle du bail qui devait courir entre le 1^{er} juin et le 7 septembre (soit 3 mois et 7 jours) recommencera à courir à compter du 1er jour du mois suivant la mainlevée de l'AP d'insalubrité). Si les propriétaires ne font pas les travaux, l'AP sera maintenu, le bail sera prolongé d'autant et l'hébergement temporaire des occupants se poursuivra jusqu'à mainlevée.

Le congé à bail (relation contractuelle entre le locataire et le propriétaire) n'est pas le facteur qui décide

d'une mesure d'hébergement ou de relogement. L'article L511-18 du CCH indique les conditions précises pour ordonner une mesure d'hébergement (interdiction temporaire d'habiter) ou de relogement (interdiction définitive d'habiter ou cessation de mise à disposition à titre définitif). L'interdiction définitive d'habiter doit être justifiée (lorsqu'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction), comme la cessation de mise à disposition (liée à l'article L1331-23 du CSP).

Utilisation de l'article L.1311-4, vis-à-vis des autres procédures

43* - La procédure du danger sanitaire ponctuel (article L. 1311-4 du CSP) reste-t-elle inchangée ?

L'article L.1311-4 n'a pas été modifié par l'ordonnance, la procédure du danger sanitaire ponctuel est donc inchangée.

44* - Quel impact de la nouvelle réglementation sur l'utilisation du L.1311-4 du CSP en matière de traitement de l'incurie ou de syndrome de Diogène ?

Les situations relevant de l'accumulation de déchets ou de l'incurie peuvent toujours faire l'objet d'une procédure relevant de l'article L.1311-4 du CSP, qui reste applicable en la matière. Cependant, il est désormais possible de mettre en œuvre la procédure d'insalubrité à l'égard de la personne qui est responsable de l'usage qui est fait du bien, donc en l'occurrence de l'occupant.

45* - S'agissant de la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité pour le traitement de l'incurie, est-ce une procédure ordinaire ou une procédure d'urgence ?

Pour le traitement de l'incurie, l'ARS a le choix entre une procédure L1311-4 du CSP ou une procédure d'urgence L511-19 du CCH, ou encore une procédure ordinaire L 511-10. L'utilisation de l'une ou l'autre procédure dépendra de l'urgence et de l'ampleur de la situation à traiter, de ce qu'elle autorise, les procédures d'insalubrité étant censées permettre la prise en charge de ces situations. L'article L.1311-4 permet cependant une intervention du maire en exécution indépendamment d'une convention de l'article L 511-16 ou limitée au respect des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité de l'habitat. Il s'agit d'outils qu'il appartient d'utiliser pour les possibilités qu'ils offrent en fonction des situations rencontrées.

46* Quels sont les critères permettant de déterminer s'il convient d'appliquer la procédure figurant au nouvel article L. 511-19 du CCH ou à l'article L. 1311-4 du CSP ?

L'article L. 1311-4 du CSP peut être privilégié lorsqu'il s'agit d'un danger ponctuel urgent, qui n'est pas constitutif d'une situation d'insalubrité caractérisée, par exemple un risque d'intoxication au monoxyde de carbone due à la chaudière défectueuse ou un risque d'infection due à la coupure d'eau potable.

Dans le cas où la réalisation des prescriptions exige un hébergement tel que prévu par le CCH, il est nécessaire d'appliquer la procédure prévue à l'article L.511-19 du CCH.

Ainsi, l'utilisation de l'une ou l'autre procédure dépendra de ce qu'elle autorise, le L 1311-4 pouvant être mobilisé sur l'ensemble des règles d'hygiène et de salubrité, le L 511-19 plus pour un état d'insalubrité. Comme cela est indiqué en réponse aux questions précédentes, un danger ponctuel urgent (risque CO, gaz...) pourra être pris en charge rapidement par L 1311-4, tandis qu'une situation plurifactorielle ira plus vers l'insalubrité urgente. Cependant, la définition de l'insalubrité à l'article L. 1331-22 du CSP définit l'insalubrité dès lors qu'il y a un danger, ce qui est le cas en situation de chaudière défectueuse, et le L 511-19 est donc utilisable aussi dans ce cas.

Des situations ne relevant pas du danger caractéristique de l'insalubrité mais devant être traitées d'urgence vu leur impact (copropriété infestée par les punaises de lit par exemple) pourront nécessiter un L. 1311-4. Les cas d'accumulation pourront aussi être traités avec du L 511-19, permettant l'hébergement et des mesures d'aide au locataire, par exemple, l'article L 1311-4 pouvant être jugé plus approprié pour un propriétaire occupant dans un cas qui ne nécessiterait pas un hébergement, et afin de permettre l'intervention du maire en exécution en l'absence de convention préfet – maire telle que prévue à l'article L 511-16. La situation pourra relever aussi de l'un ou l'autre article en fonction de l'existence ou non d'un rapport au sens de l'article L 511-8. Il s'agit toujours d'outils qu'il appartient d'utiliser pour les possibilités qu'ils offrent en fonction des situations rencontrées.

47* - Un risque dû à l'installation électrique des parties communes d'un immeuble, relève-t-il de la compétence du maire (au titre du 511-2 du CCH) ou du préfet (au titre du 1311-4 du CSP) ?

Le nouvel article L. 511-2 du CCH prévoit que : « La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes : (...) 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; » (...)

Cette situation relève de la police du maire et la liste des équipements concernés (reprise de l'existant) devrait figurer à l'article R. 511-1 issu du projet de décret d'application ainsi : « Art. R. 511-1. – Les équipements communs mentionnés au 2° de l'article L. 511-2 sont les suivants : (...)

6° 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) ; (...).

En application de ces dispositions, un risque pour la sécurité des personnes lié à une défectuosité du réseau d'électricité dans les parties communes d'un immeuble devrait en principe relever de la police du maire.

Toutefois, dans le cas de figure où ce risque d'électrocution s'ajouterait à une situation plus générale d'insalubrité de l'immeuble et de ses parties communes, il est possible d'inclure dans un arrêté préfectoral d'insalubrité des prescriptions visant à y remédier.

L'insalubrité (nouvel article L 1331-22 du CSP) porte aussi sur les situations présentant un danger ou un risque pour la « sécurité physique des personnes » : désordre électrique (parties privatives notamment),

main-courante ou garde-corps désolidarisés, etc. Ces désordres accompagnent souvent les situations d'insalubrité.

La procédure d'insalubrité d'urgence (article L. 511-19 du CCH) peut être utilisée dès lors que l'urgence est avérée et que le danger est imminent, manifeste ou constaté, et de façon proportionnée pour que le juge ne l'invalide pas.

Dans le cas d'un danger ponctuel imminent et isolé concernant l'installation électrique, par exemple des fils sous tension localisés, il est envisageable de prendre un arrêté en application de l'article L. 1311-4 du CSP.

Décret en remplacement du titre 2 des RSD

48* - Le nouvel article L.1331-22 du CSP précise que « 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 ». Pouvez-vous préciser ?

Un décret en application de l'article L. 1311-1 du CSP est en cours d'élaboration et remplacera les dispositions du RSD relatives à la salubrité des habitations (au moins en partie, d'autres décrets ultérieurs pourraient le compléter). Il est distinct du décret d'application de l'ordonnance du 24 décembre 2020 et ne devrait être publié qu'au cours du 2ème semestre 2021.

Des arrêtés pris par les maires ou les préfets de département, prévus à l'article L. 1311-2 du CSP, permettront de compléter les dispositions des décrets pris en application de l'article L. 1311-1 CSP en instaurant localement des règles particulières destinées à assurer la protection de la santé publique.

49* - Avec le retrait des dispositions relatives à l'habitat dans le RSD au profit d'un décret pris en Conseil d'Etat après avis du HCSP, comment déterminer une situation d'insalubrité entre le 1er janvier et la parution de ce décret ?

Rien ne change par rapport à l'utilisation actuelle des RSD. Cependant, la définition légale de l'impropriété à l'habitation (L 1331-23 nouveau) est d'ores et déjà plus large que la précédente. Par ailleurs, l'intervention en matière d'accessibilité à la peinture contenant du plomb est élargie à la présence d'une femme enceinte (L. 1334-2 nouveau).

Articulation procédure d'urgence / procédure ordinaire

50* - Quelles sont les conditions de la mainlevée de l'arrêté d'urgence ? Doit-elle être faite quand les travaux relatifs à l'urgence ont été faits pour clore cette phase d'urgence ou lorsque l'intégralité des travaux permettant de mettre fin au danger ont été réalisés ?

Si les prescriptions indispensables pour faire cesser un danger imminent, prévues dans l'arrêté d'urgence, ont été réalisées, mais qu'il est nécessaire de poursuivre par une procédure ordinaire afin de mettre fin durablement au danger, une mainlevée de l'arrêté d'urgence n'est pas nécessaire. Elle peut néanmoins être effectuée si elle est jugée opportune pour prendre acte des travaux réalisés et

poursuivre en procédure non urgente. Un arrêté ordinaire est pris et fera l'objet d'une mainlevée lorsque les prescriptions auront été réalisées (l'arrêté de mainlevée est valable pour les deux arrêtés urgence et ordinaire). Par exemple, dans le cas d'un risque d'effondrement d'un plancher, des étayements ont été installés à la suite d'un arrêté de mise en sécurité d'urgence.

A l'inverse, si la réalisation des prescriptions de l'arrêté d'urgence permet de mettre fin à l'intégralité du danger, et qu'il n'est pas nécessaire de poursuivre pour ce désordre par une procédure ordinaire, l'arrêté d'urgence fera l'objet d'une mainlevée (cf. nouveau L. 511-21 CCH).

Si la réalisation des prescriptions de l'arrêté d'urgence a mis fin au danger imminent (par exemple au risque d'électrocution par la mise en sécurité de l'installation électrique), il sera nécessaire de le préciser dans le considérant de l'arrêté ordinaire de traitement de l'insalubrité.

50-01* - Dans la situation de l'impropre et de la présence d'un danger imminent, est-il possible de traiter l'impropre directement dans un arrêté d'urgence L511-19 du CCH ? Idem pour le mésusage ?

La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations ne distingue pas les situations d'insalubrité (l'article L511-2 4° indique : « l'insalubrité telle qu'elle est définie aux articles L1331-22 et 23 du CSP »). La même procédure de traitement de l'insalubrité s'applique à toutes les situations d'insalubrité (qui incluent les locaux impropres et les cas de mésusage). Elle est déclinée en une procédure d'urgence en cas de danger imminent manifeste ou constaté.

L'article L. 511-19 du CCH dispose alors qu' « En cas de danger imminent (...) l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe. ».

Les situations suivantes peuvent ainsi être envisagées :

1- Si le danger imminent n'est pas directement lié aux caractéristiques rendant le local par nature impropre à l'habitation ou à son mésusage (situation où les désordres constituant le danger imminent - risque électrique d'électrocution, d'incendie, risque d'intoxication au CO...- sont constatés dans un local par nature impropre à l'habitation - cave, garage par exemple), l'arrêté d'urgence pourra prescrire les mesures visant à remédier au danger imminent (ex : intervention pour mettre fin au risque électrique dans un sous-sol + évacuation/hébergement) mais ces mesures ne permettront pas de remédier au danger « non imminent » que les caractéristiques du local (par exemple pour un sous-sol : profondeur d'enterrement, insuffisance d'éclairage naturel ou de hauteur sous plafond) ou le mésusage qui en est fait représentent pour les occupants. Les mesures réalisées feront cesser le danger imminent mais ne rendront pas le local propre à l'habitation, ne mettant pas fin « durablement au danger » au sens de l'article L. 511-21 du CCH.

Conformément à ce même article, l'arrêté d'urgence devra alors être suivi d'un second arrêté pris en application de la procédure « ordinaire » (L. 511-11 CCH), après contradictoire, prescrivant de faire cesser la mise à disposition à des fins d'habitation du local par nature impropre à cet usage ou de mettre fin au danger non imminent résultant du mésusage de ce local, et/ou de le rendre le cas échéant à sa destination initiale.

2- Si le danger imminent découle directement de la nature impropre à l'habitation du local ou de son mésusage, l'article L. 511-19 CCH permet d'ordonner les mesures indispensables pour faire cesser ce danger imminent : l'arrêté d'urgence pourra donc prescrire de faire cesser l'usage d'habitation ou le

mésusage du local puisque ce sont ces usages, incompatibles avec la nature du local, qui constituent le danger imminent. On pourrait alors considérer que ces mesures permettent de mettre fin « durablement au danger » au sens de l'article L. 511-22 du CCH et il ne serait pas nécessaire de poursuivre la procédure par un arrêté « ordinaire » sauf pour interdire définitivement à l'habitation le local (cette dernière mesure ne pouvant pas être prononcée par arrêté d'urgence) ou ordonner qu'il soit rendu à sa véritable destination.

La procédure d'urgence ne doit toutefois pas être utilisée pour contourner la phase contradictoire, l'article R. 511-3 du CCH prévoyant un délai de contradictoire dérogatoire raccourci à un minimum de 15 jours pour les locaux impropres à l'habitation ou sur-occupés afin de permettre d'agir rapidement dans ces situations.

L'imminence du danger et le recours à une procédure d'urgence sans contradictoire plutôt qu'à une procédure ordinaire devront ainsi être appréciés notamment selon que la prise de l'arrêté et l'exécution des mesures prescrites peuvent ou non être retardées des 15 jours (locaux impropres)/1 mois (mésusage) de délai de contradictoire minimum prévu par la procédure « ordinaire ».

50-02* - L'arrêté préfectoral d'urgence suspend les loyers : aussi si l'on prend un AP L511-19 saturnisme uniquement (pas de suspension des loyers prévue dans les textes), puis un AP L511-11 pour traiter les autres causes d'insalubrité « non urgentes », la suspension des loyers peut-elle être rétroactive à la date de notification de l'AP L511-19 (comme les anciens 26-1 et 26) ?

Non, cette possibilité de suspension rétroactive des loyers était expressément prévue à l'avant-dernier alinéa du I. de l'ancien article L. 521-2 du CCH pour ce qui concerne les arrêtés d'urgence (ex L. 1331-26-1 CSP) suivis d'un arrêté d'insalubrité « non urgent » (ex L. 1331-28 CSP), mais elle n'a pas été reprise dans le nouvel article L. 521-2 du CCH.

Au 2^{ème} alinéa de son I., celui-ci prévoit désormais que la suspension du loyer s'applique dès le mois suivant la notification de l'arrêté d'urgence et jusqu'au mois suivant la notification de sa mainlevée, quand bien même il ne serait pas suivi d'un arrêté de traitement de l'insalubrité « non urgent ». Mais par exception, la suspension de loyer ne s'applique pas notamment « dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique (...) », c'est-à-dire lorsque la présence de revêtements dégradés contenant du plomb rend le local insalubre.

Ainsi, si l'arrêté d'urgence ne porte que sur la suppression du danger imminent lié à la présence de plomb et même si une situation d'insalubrité plus générale existe et nécessitera la poursuite de la procédure en insalubrité « non urgente », on entre bien dans le champ de cette exception et l'arrêté d'urgence n'entraînera pas la suspension du loyer. Cette suspension n'interviendra qu'à compter du mois suivant la notification de l'arrêté de traitement de l'insalubrité « non urgent » portant sur les désordres non liés à la présence de plomb.

[Astreintes : sur ce sujet, il importe de se référer à la FAQ astreinte](#)

Disponible sur l'extranet du PNLHI et sur le réseau santé-environnement rubrique « habitat/ éléments du cadre réglementaire/ à signaler

Protection des occupants :

53* - La protection des occupants s'applique-t-elle à la procédure d'urgence ?

L'article L.511-18 assure un renvoi au régime de la protection des occupants en matière de lutte contre l'habitat indigne, aussi bien pour la procédure ordinaire que pour la procédure d'urgence.

54* - Le champ d'application de la protection des occupants a-t-il été élargi ?

Le régime de protection des occupants est aujourd'hui étendu aux arrêtés relatifs au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation.

La suspension des loyers ne s'applique toutefois pas pour les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du CSP (risque saturnisme ou si la mesure porte sur l'usage).

55* - Dans le cadre d'une interdiction définitive d'habiter, si le locataire refuse les offres de relogement, est-il prévu une procédure d'expulsion allégée ?

L'ordonnance n'a pas modifié les règles de fond relatives au régime de protection des occupants.

Dispositions pénales

56* - L'infraction pénale sur la non réalisation des mesures d'un AP d'insalubrité était liée à la mise en demeure. Cela a-t-il été modifié puisque la mise en demeure n'est plus prévue ?

Les dispositions pénales n'ont pas été modifiées en profondeur. Seule une harmonisation entre les deux codes a été effectuée, ainsi que certaines adaptations. Ainsi, le nouvel article L. 511-22 du CCH précise que l'infraction consiste dans le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre, sans faire référence à une mise en demeure.

Néanmoins des précisions devront être apportées par voie législative pour consolider dans la rédaction des articles l'objectif de maintien à l'identique des dispositions pénales.

56-01* – En matière d'insalubrité, les nouvelles sanctions pénales de l'article L. 511-22 CCH couvrent-elles le même champ d'infraction que celui des anciennes sanctions de l'article L. 1337-4 du CSP, notamment en ce qui concerne les infractions aux arrêtés portant sur des locaux par nature impropres à l'habitation ?

La réécriture des sanctions pénales dans le cadre de l'harmonisation des procédures a eu pour conséquence, en partie non souhaitée, de modifier le quantum des peines encourues pour les trois infractions suivantes (l'article L. 511-22 du CCH fera l'objet d'une prochaine modification pour y pallier) :

1- Le non-respect d'une prescription de cessation de mise à disposition à des fins d'habitation d'un local par nature impropre à l'habitation : en application du III. de l'article L. 1337-4 CSP, ce manquement pouvait faire l'objet d'une sanction de 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende (« ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure (...) prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 »).

Désormais, il ne peut faire l'objet que de la sanction d'1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende prévue au I. de l'article L. 511-22 CCH (« refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application du présent chapitre »).

En effet, la sanction de 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende, prévue au 2° du III. de l'art. L. 511-22 CCH, permet uniquement de sanctionner la violation, de mauvaise foi, d'une mesure **d'interdiction d'habiter ou d'accéder** prononcée par arrêté de traitement de l'insalubrité. Ainsi, pour les locaux par nature impropres à l'habitation, cette sanction ne pourra être mobilisée que si le préfet a assorti son arrêté d'une interdiction d'habiter/d'accéder afin d'empêcher toute habitation/utilisation du local, y compris par un propriétaire-occupant (ce qui est tout à fait possible, l'article L. 1331-23 du CSP précisant qu'un local par nature impropre à l'habitation est un local insalubre, donc susceptible de faire l'objet d'une interdiction d'habiter si la situation le justifie).

2- Le non-respect d'une interdiction d'utilisation d'un local : en application du III. de l'article L. 1337-4 CSP, ce manquement pouvait faire l'objet d'une sanction de 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende (« de mauvaise foi, ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant **d'utiliser** les locaux prise en application » des anciennes procédures d'insalubrité du CSP).

Le fait de ne pas avoir repris l'interdiction d'utiliser au 2° du III. de l'article L. 511-22 CCH a fait basculer ce manquement dans la sanction du I. du même article (= 1 an d'emprisonnement, 50 000 € d'amende).

3- La remise à disposition d'un local ayant fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité : en application du dernier alinéa du III. de l'article L. 1337-4 CSP, cette infraction pouvait faire l'objet d'une sanction de 3 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende.

Désormais, elle ne peut, elle-aussi, faire l'objet que de la sanction d'1 an d'emprisonnement et 50 000 € d'amende prévue au I. de l'article L. 511-22 CCH sauf si les arrêtés violés étaient assortis d'une interdiction d'habiter ou d'accéder (auquel cas le 2° du III. du même article peut être mobilisé).

Assermentation / Habilitation

56-03* - Est-ce qu'une nouvelle habilitation pour les inspecteurs de salubrité est nécessaire compte tenu de l'évolution réglementaire ?

En matière pénale, l'article L. 1312-1 CSP liste les catégories d'agents qui peuvent rechercher et constater les infractions notamment au titre Ier du livre V du CCH mais à condition d'être habilités et assermentés dans les conditions prévues aux articles R. 1312-1 et suivants CSP.

Ainsi, si l'arrêté d'habilitation (R. 1312-1 CSP) habilite l'agent à constater globalement les infractions mentionnées à l'article L. 1312-1 CSP, il n'est pas nécessaire d'envisager sa modification.

Mais s'il précise seulement que l'agent est habilité à constater les « infractions aux dispositions du CSP » (ou « prévues par le CSP »), on pourrait l'interpréter comme une habilitation partielle uniquement sur le champ des infractions qui sont directement définies dans le CSP (sans inclure les infractions « aux dispositions du titre Ier du livre V du CCH », bien que mentionnées dans le champ du L. 1312-1 CSP). Cependant, si l'arrêté inclut les infractions prévues « par les autres dispositions législatives et réglementaires relatives à la santé publique », cela permet d'englober les dispositions au titre Ier du livre V du CCH.

Les ARS ainsi que les SCHS doivent ainsi vérifier la rédaction des arrêtés d'habilitation de leurs agents, notamment s'il est bien indiqué :

- Soit la mention : « aux infractions au titre 1er du livre V du CCH »,
- soit la mention globale : « les infractions mentionnées à l'article L. 1312-1 CSP
- soit la mention « et sauf dispositions spéciales contraires, par les autres dispositions législatives et réglementaires relatives à la santé publique ».

57* - Les inspecteurs de salubrité peuvent être assermentés sur le code de la santé publique. Qu'en sera-t-il des dispositions relevant du CCH notamment pour la rédaction de rapports en matière de mise en sécurité ?

Il n'est pas prévu de procédure particulière dans le CCH pour pouvoir faire des visites et rédiger des rapports. Pour rappel, il n'est pas nécessaire d'être assermenté pour la rédaction du rapport permettant la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, qui est différent du procès-verbal d'infraction.

58* - Un agent municipal d'une commune dépourvue de SCHS visé au 3^{ème} alinéa de l'article L1422-1 du CSP doit-il être assermenté pour réaliser les visites et engager les procédures ?

Les agents des services municipaux peuvent réaliser des visites, faire un rapport et engager des procédures fondées sur des pouvoirs de police spéciales du maire sans que des formalités particulières soient réalisées. Cela n'est pas modifié par l'ordonnance.

Concernant le RSD : dans l'application du contrôle administratif et technique des règles d'hygiène, en application de l'article L.1421-4 du CSP (contrôle administratif des règles d'hygiène y compris demande de remédier aux désordres), l'agent municipal missionné par le Maire peut intervenir sans être assermenté. En cas d'inaction du propriétaire, le Maire (ou un agent habilité par le préfet et assermenté) dresse un procès-verbal d'infraction de 3eme classe.

59* - Jusqu'à présent l'ARS n'appliquait pas le CCH, utilisé par la DDT, DREAL et les maires (péril...). Dorénavant, l'ARS devra-t-elle aussi appliquer le CCH ?

Oui en ce que les règles applicables aux procédures d'insalubrité y figurent.

L'article L1312-1 du CSP a été modifié pour permettre aux agents des ARS et des collectivités territoriales de constater les infractions aux prescriptions des articles du titre 1er du livre V du code de la construction et de l'habitation en matière d'insalubrité.

Délégation des pouvoirs de police au président de l'EPCI

61* - La délégation par le préfet au président de l'EPCI vaut-elle pour l'ensemble du territoire de l'EPCI ou seulement pour le territoire des communes ayant transféré leurs attributions en matière de LHI auprès du président d'EPCI ?

L'ordonnance permet de dé-corréler le périmètre de la délégation des attributions du préfet au président d'EPCI de celui des transferts des attributions du maire au président d'EPCI. Cependant, une délégation sur partie du territoire de l'EPCI reste possible dans la mesure où la délégation implique la signature des maires des communes concernées.

Selon l'article L. 301-5-1-1 du CCH, il faut au moins que l'un des maires des communes membres d'un EPCI ait transféré ses prérogatives en matière de polices spéciales dans les conditions définies au dernier alinéa du A du I de l'article L5211-9-2 du CGCT pour que le préfet puisse déléguer ses pouvoirs de police au président de l'EPCI.

62* - Toutes ces modifications réglementaires vont-elles avoir des conséquences sur les dotations globales de décentralisation ?

L'ordonnance n'a pas remis en question le dispositif des DGD. La mise en place d'une délégation des attributions du préfet auprès du président d'EPCI est donc sans conséquence sur le versement de la DGD à la commune dotée d'un SCHS sur le territoire de l'EPCI.

63* - S'agissant des habilitations, qui habilite les agents des SCHS existants pour les constats d'insalubrité en cas de délégation du préfet à l'EPCI ?

La mise en place d'une délégation est sans incidence sur le régime d'habilitation des agents des SCHS. La fiche spécifique aux habilitations et assermentations produite par le PNLHI peut être utilement consultée sur l'extranet du PNLHI.

64* - Que se passe-t-il si un président d'EPCI bénéficiant d'une délégation du préfet au titre de l'article L. 301-5-1-1 du CCH, refuse de prendre un "arrêté de traitement de l'insalubrité" alors que la situation l'exige manifestement ?

En cas de carence du délégataire, le délégant dispose d'un pouvoir de substitution qu'il exerce dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du code général des collectivités territoriales (cf. alinéa 9 de l'article L. 301-5-1-1 du CCH). Les modalités d'exercice de cette substitution peuvent, conformément à l'article L. 301-5-1-1 du CCH, être déterminées par la convention de délégation.

65* - Le préfet peut-il déléguer les polices de l'insalubrité mais conserver la police d'urgence de la salubrité et de l'hygiène du L 1311-4 ?

L'article L. 301-5-1-1 du CCH modifié par l'ordonnance prévoit que le préfet peut déléguer au président d'EPCI « ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du CSP et au 2° de l'article L. 511-4 du présent code ». Cette rédaction est suffisamment large pour permettre au préfet soit de déléguer l'ensemble des prérogatives mentionnées, soit de n'en déléguer que l'une ou l'autre.

Ainsi, il peut très bien déléguer sa police de traitement de l'insalubrité (2° du L. 511-4 CCH) tout en conservant sa police d'urgence du L. 1311-4 CSP. Ainsi un SCHS pourrait toujours appuyer son maire pour l'exécution d'office par celui-ci d'un arrêté préfectoral L. 1311-4, et l'EPCI et donc son SCHS agiraient en situation d'insalubrité (L 1331-22s, L 511-1s).

Transferts des pouvoirs de police du maire auprès du président d'EPCI

66* - Quel est le périmètre des transferts prévus par l'article L. 5211-9-2 du CGCT ?

Le transfert porte sur l'ensemble des pouvoirs de police administrative spéciale détenus par les maires en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit de la police de la sécurité des établissements publics recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue à l'article L. 184-1 mais également de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles locaux et installations prévue aux articles L. 511-1 et suivants du même code. A noter que pour cette dernière police seuls les faits générateurs prévus aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 511-2 sont concernés.

A noter que le transfert doit nécessairement porter sur l'ensemble des polices susmentionnées. Il ne peut donc pas, par exemple, porter uniquement sur la police prévue au L. 184-1 du CCH.

67* - Comment un maire peut-il s'opposer au transfert ?

Conformément à l'article L.5211-9-2 du CGCT, l'élection du président d'EPCI ouvre un délai de 6 mois au cours duquel les maires peuvent s'opposer au transfert. Pour ce faire, la décision du maire est notifiée au président d'EPCI.

A noter que le dernier alinéa du III de l'article L.5211-9-2 susvisé dispose que « Les décisions prises en application du présent III par les maires et les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale ou de groupements de collectivités territoriales sont soumises à l'article L. 2131-1. ». Cela signifie qu'elles sont transmises en préfecture.

68* - Comment le président d'EPCI peut-il formellement s'opposer aux transferts des attributions des maires ?

Le président d'EPCI doit notifier sa décision à l'ensemble des maires des communes membres. Cette décision doit être également transmise en préfecture.

69* - Quels changements sont apportés par l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 ?

L'ordonnance n°2020-1144 modifie tout d'abord le régime de renonciation aux transferts du président d'EPCI. Cette renonciation n'est, à compter du 1^{er} janvier 2021 possible que si au moins la moitié des maires de ces communes se sont opposés au transfert de plein droit, ou si les maires s'opposant à ce transfert représentent au moins la moitié de la population de l'établissement.

Ainsi par exemple si le maire d'une commune dont la population représente au moins la moitié de celle de l'EPCI s'oppose au transfert, le président de l'EPCI peut exercer son droit de renonciation.

L'ordonnance n°2020-1144 instaure par ailleurs la possibilité pour les maires de transférer leurs pouvoirs de police administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne, « au fil de l'eau ». Dans ce cas de figure, le président d'EPCI ne peut refuser que s'il n'exerce pas déjà de telles attributions.

70* - Un maire peut-il revenir sur sa décision de s'opposer au transfert ?

Oui grâce aux transferts « au fil de l'eau ».

Dispositions transitoires

72* - Les arrêtés préfectoraux ou municipaux pris avant 2021 sur les polices de l'ancien régime resteront-ils en vigueur après le 1er janvier 2021 ?

Effectivement, les arrêtés préfectoraux ou municipaux notifiés avant le 1^{er} janvier 2021 faisant application des polices d'ancien régime resteront en vigueur même après le 1 janvier 2021. Leur exécution sera assurée conformément aux dispositions applicables au moment de leur notification.

72-01* – Pour lancer les travaux d'office lorsqu'un arrêté d'insalubrité remédiable (L1331-26 du CSP) a été pris et notifié en 2020, avec une échéance de fin de travaux en janvier 2021, en cas de non-exécution des travaux par la personne désignée, faut-il une mise en demeure (L. 1331-29 du CSP), ou non ?

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance du 16 septembre 2020 et à l'article 7 du décret du 24 décembre 2020, l'arrêté d'insalubrité ayant été notifié en 2020, la suite de la procédure suit les anciennes dispositions du CSP. Il est donc nécessaire de notifier la mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai d'un mois avant le passage en exécution d'office, telle que prévue à l'ancien article L. 1331-29 du CSP.

72-02* – Quand la procédure contradictoire a été engagée en 2020 sur le fondement des anciennes dispositions mais que l'arrêté est notifié après le 1^{er} janvier 2021, doit-on viser les anciennes dispositions du CSP en plus des nouvelles dispositions du CCH ?

Les articles 19 de l'ordonnance et 7 du décret précisent que dans ce cas de figure, c'est la nouvelle réglementation qui est applicable à l'arrêté. Ainsi, il est important de viser ces nouvelles dispositions et notamment l'article 7 du décret qui précise que la procédure engagée en 2020 en conformité avec les anciennes dispositions du CSP se poursuit après le 1^{er} janvier 2021 selon les règles applicables à compter de cette date. Il est également possible de viser les anciennes dispositions du CSP en vertu desquelles la procédure a été engagée en 2020 (en précisant qu'il s'agit des articles alors en vigueur) mais cela n'est pas indispensable.

74* - Quel modèle d'arrêté pour des mainlevées devant être prises pour des arrêtés relevant des procédures antérieures à 2021 ? Existe-il d'ores et déjà une trame pour ce type d'arrêtés ?

Ces arrêtés de mainlevée suivent les anciennes procédures puisque l'arrêté a été notifié avant le 01/01/2021. Ils devront mentionner en visa les anciennes dispositions qui fondent la procédure ainsi que faire une référence à l'ordonnance du 16 septembre 2020 et au décret du 24 décembre 2020 pour justifier que cet arrêté de mainlevée est pris sur le fondement des anciennes dispositions du CSP. Il y a un modèle d'arrêté préfectoral sur le RESE.

Rôle des acteurs

75* - L'ordonnance modifie-t-elle le rôle du PDLHI ?

Le rôle du PDLHI n'est pas impacté par l'ordonnance. Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne ont pour vocation de mettre en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne dans leurs départements respectifs. Un travail commun est en effet nécessaire sur des thématiques telles que le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore le lien avec les magistrats référents LHI auprès des Parquets.

76* - Etant donné le transfert de toutes les procédures vers le CCH, quelles seront les conséquences sur la gouvernance des procédures entre DDT et ARS ?

Le code porteur du régime de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est sans incidence sur la gouvernance des procédures de traitement de l'insalubrité entre les DDT et ARS.

Accompagnement des services

77* - Les modèles d'arrêté type du PNLHI seront-ils mis à jour et disponibles dès le 1er janvier 2021 pour les services ?

Des modèles d'arrêtés sont accessibles sur l'extranet du PNLHI ainsi que sur le RESE.

78* - Quel accompagnement des services est prévu concernant la mise en œuvre de l'ordonnance ?

Un lien vers quatre vidéos de présentation, réalisées par le PNLHI et le bureau du parc privé de la DHUP et la DGS, est disponible sur l'extranet du PNLHI et sur le réseau santé-environnement des ARS. Les modules de formation du PNLHI sont mis à jour. Le guide des immeubles et édifices menaçant ruine du PNLHI est actualisé.

Organisation locale des services intervenant pour le compte du préfet

79* - La réforme s'est faite à acteurs constants, aussi peut-on considérer que les protocoles ARS-préfets prévus par les art. R1435-2 à R1435-5 du CSP peuvent demeurer en l'état ? Sinon, en quoi doivent-ils être modifiés ou précisés ?

Aux termes du 2° de l'article L. 511-4 du CCH tel qu'issu 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, le 4° de l'article L. 511-2 du même code rappelle expressément que cette police est une police d'Etat. Les protocoles prévus par l'article R. 1435-2 du CSP ont vocation à continuer de régir les relations entre le préfet et les services de l'ARS, sous réserve des adaptations rendues nécessaires par la délégation par le préfet de ses compétences sur la police d'Etat de l'insalubrité au président d'un EPCI.

En l'absence de délégation de compétences par le préfet au président d'un EPCI, le protocole reste en l'état.

Si les pouvoirs de police sont délégués au président d'EPCI, le président agit par délégation du préfet, la nature des pouvoirs de police ne change pas. Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier le protocole ARS/préfet puisqu'il ne porte en réalité que sur un report de responsabilité du préfet au président de l'EPCI, sauf à devoir ajuster le champ géographique d'intervention de l'ARS. La relation entre préfet et EPCI relève de la convention définie par l'article L. 301-5-1-1 du CCH.

Il résulte de l'alinéa 16 de l'article L. 301-5-1-1 du CCH dans sa rédaction issue de l'article 16 de l'ordonnance susmentionnée que « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale auquel le représentant de l'Etat dans le département a délégué ses prérogatives en matière de polices spéciales exerce celles-ci dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne. »

Le dispositif de délégation implique donc qu'un SICHS soit créé. Un SICHS peut être créé qu'il existe ou non un SCHS dans l'une des communes membres de l'EPCI. L'ordonnance impose que le président d'un EPCI délégataire exerce ses compétences via un SICHS qu'il crée et qui est donc à la charge de l'EPCI. L'ordonnance ne subordonne pas la délégation par le préfet et donc la création d'un SICHS à l'existence d'un SCHS.

Ce service peut effectuer les visites pour le compte de l'Etat et par délégation du préfet sur l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

L'article L. 301-5-1-1 du CCH dispose, en son alinéa 17, que « sans préjudice des attributions du directeur général de l'agence régionale de santé ou des directeurs des services communaux d'hygiène et de santé situés dans le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale bénéficiaire de la délégation mentionné au présent article, le responsable du service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux mentionné à l'alinéa précédent est compétent pour établir le rapport motivé prévu à l'article L. 511-8 du code de la construction et de l'habitation. »

En vertu de ces dispositions, le SCHS reste compétent pour la police de la salubrité de l'habitat et de ses abords, du bruit, etc., et l'ARS reste compétente pour appuyer un maire en ces domaines en l'absence de SCHS. En d'autres termes, le SICHS dédié et bénéficiaire de la délégation prend la part police de l'insalubrité (qui comprend les visites des locaux et la rédaction du rapport qui en découle), mais pas la part prévention, police de l'hygiène et de la salubrité.

Aux termes de l'alinéa 1er du même article, le préfet « peut, sur le territoire de ces communes, après avis du directeur général de l'agence régionale de santé, déléguer au président de l'établissement public de coopération intercommunale ses prérogatives en matière de police de santé publique définies aux articles L. 1311-4 et L. 1334-1 à L. 1334-12 du code de la santé publique et au 2° de l'article L. 511-4 du CCH ».

La révision du protocole ne pourrait porter que sur le désengagement de l'ARS au profit des EPCI dans lesquels le préfet a délégué sa compétence, et éventuellement sur le rôle de l'ARS au cas où le préfet veuille contrôler l'activité de l'EPCI ou se substituer en cas de carence.

80* - Est-ce que l'obligation pour l'EPCI de créer un SICHS dédié à la LHI va induire la mise à disposition de ressources humaines ARS au sein du SICHS pour agir sur le plan de l'insalubrité ?

Cela se heurterait à l'obligation légale d'exercer les compétences déléguées au sein d'un SICHS au sein duquel il n'est pas prévu que l'ARS mette à disposition des moyens.

La convention prévue par l'alinéa 2 de l'article L. 301-5-1-1 a, sur ces bases, pour objet de préciser l'articulation entre les maires des communes membres de l'EPCI, le préfet et le DG ARS.

En effet : cette convention, « signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale concernées et, d'autre part, avec le représentant de l'Etat dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé », précise :

« [...] 2° Les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;

3° Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut recourir aux services de l'Etat ou de ses établissements publics [...] »

Les moyens humains et financiers sont ceux que l'EPCI s'engage à mobiliser sur cette mission pour que la délégation soit acceptable. Par ailleurs l'Etat peut s'engager à porter assistance mais il n'y est pas tenu. Si le président de l'EPCI exige que l'ARS mette des moyens et que le DG ARS n'est pas en accord, la délégation ne sera pas accordée.

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que le SICHS obligatoirement créé par l'EPCI délégataire en vertu des dispositions issues de l'ordonnance susmentionnée est à la seule charge de ce dernier, la DGD n'ayant à compenser que les charges d'Etat assumées par les collectivités locales avant la décentralisation et maintenues après cette dernière.

81* - L'ARS ne fera pas le suivi des arrêtés s'il est confié au maire. A-t-elle un mot à dire lorsque le préfet prévoit de confier cette tâche au maire ?

L'ordonnance ne prévoit pas d'avis préalable du DG de l'ARS mais il est logique que le préfet consulte le DG de l'ARS.

82* - Quelles sont les possibilités pour les ARS d'externalisation des visites et de la rédaction des rapports ? En présence de SCHS ne bénéficiant pas de DGD : quelles possibilités d'implication de ces services ?

Selon une analyse de la DAJ des ministères sociaux en 2013, les opérations d'instruction (amont ou aval d'un arrêté d'insalubrité) peuvent être confiées au maire d'une commune dotée d'un SCHS bénéficiant de la DGD et qui exerçait des attributions en matière de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène à la date d'entrée en vigueur de la section 4 du titre II de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983. Il ne s'agit pas d'une délégation. Les actes décisionnels relèvent de la compétence et de la signature du préfet. Il ne s'agit alors pas d'une externalisation, mais de l'application de l'article L. 511-8 du CCH.

L'externalisation de la visite/rapport vers des Services communaux d'hygiène et de santé ne figurant pas sur la liste des SCHS bénéficiant de la DGD ne serait possible que vers des maires volontaires et dans le cadre d'un protocole impliquant le préfet.

82-01* – Est-il possible pour des communes dotées de SCHS mais ne percevant pas de DGD de réaliser les visites à la place de la DDARS pour accélérer le traitement ?

On est ici en dehors de l'hypothèse de la délégation prévue à l'article L. 301-5-1-1 CCH.

Une première piste est celle de l'accompagnement d'un agent de l'ARS par une personne du « SCHS sans DGD » (SCHS de l'article L 1422-1 sans DGD, tel que prévu à l'article L 2321-2 du CGCT). Cela ne pose pas de difficultés et est bien conforme aux dispositions des articles L 1435-7 et L 1421-1 du CSP. Cela peut être utile pour mobiliser une compétence spécialisée du SCHS et une compétence plus transversale de l'ARS par exemple.

Dans tous les cas, il faudrait un accord, donc une volonté partagée entre maire et ARS et impliquant le préfet.

D'un précédent connu, c'est la loi qui a expressément prévu le cas. Ainsi, l'article 1er de la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1967 relative à la lutte contre les moustiques dont le dernier alinéa dispose que « A l'intérieur de ces zones (de lutte contre les moustiques) ; les services du département sont autorisés à procéder d'office aux prospections, traitements, travaux et contrôles nécessaires à cette action. Lorsque le département confie la réalisation de ces opérations à un organisme de droit public, les agents de cet organisme disposent, pour l'exercice de ces missions, des mêmes compétences que les agents du département ».

A contrario, il n'est pas possible de confier à une collectivité une mission que la loi confie expressément au Directeur général de l'ARS ou au directeur du SCHS (SCHS bénéficiant de la DGD) lorsqu'il existe (L 511-8).

Cependant, l'article L 1421-1 du CSP dispose que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générale d'hygiène fixées en application du chapitre 1^{er} et titre 1 du livre 333 du CSP pour les habitations, leurs abords et dépendances.

Or ces règles (règlement sanitaire départemental en matière d'habitat) ont été largement dé-corrélées des polices de l'insalubrité par le juge administratif. Mais la nouvelle définition de l'insalubrité (articles L 1331-22 et L 1331-23 du CSP) relie désormais expressément ces règles (à prendre par décret en CE après avis du HCSP article L 1311-1 CSP) au constat des situations d'insalubrité. Ainsi, le constat du respect de ces règles devrait largement recouvrir celui du domaine de l'insalubrité.

Dès lors, dans l'exercice de ses pouvoirs, le maire (et partant ses services) peut contrôler ces situations. Mais sans pour autant pouvoir se substituer au rapport que le DG ARS doit faire au préfet en situation d'insalubrité ordinaire.

Sous l'angle de la sécurité juridique, nous pourrions alors distinguer 2 degrés :

- 1- Sécurité juridique maximale : le rapport constatant l'insalubrité (L 511-8 CCH) est établi sur la base d'une visite réalisée par les agents compétents de l'autorité compétente pour établir ce rapport (ARS ou SCHS). Le cas échéant, les agents ARS ou SCHS sont accompagnés lors de leur visite par des personnes qualifiées (par ex. cabinet d'architecte) pour expertise technique complémentaire (par ex. évaluation des coûts nécessaire pour prononcer démolition ou IDH). Ce peut être le cas d'un agent du SCHS « sans DGD » qui accompagnerait l'agent de l'ARS. La visite ARS a pu aussi être précédée par une 1^{ère} visite par les agents de la commune sans SCHS dont les constats ont permis d'orienter le signalement vers une situation d'insalubrité à traiter par le préfet ;*

2- *Sécurité juridique intermédiaire* : le rapport L. 511-8 CCH est établi par l'ARS sans visite par ses agents mais sur la base de constats effectués par des agents compétents d'une commune sans SCHS « DGD ». La réalité des désordres relevés sera difficile à remettre en cause car, de par leur qualification et de par la compétence du maire en matière de contrôle des règles d'hygiène de l'habitat (L. 1421-4 CSP), la partie adverse aura du mal à contester la réalité des désordres et la compétence des agents communaux pour les relever de même que la compétence ARS pour constater à partir de ces désordres la situation d'insalubrité. Ceci implique que le DG ARS veuille bien reprendre à son compte une situation et la qualifier d'insalubrité au seul vu d'un rapport du SCHS « sans DGD ». Ce SCHS « sans DGD » ne pourrait que transmettre le rapport d'une visite faite au titre du contrôle des règles d'hygiène, pouvant dire qu'il le transmet au DG ARS du fait qu'il se demande si la situation ne pourrait pas relever de l'insalubrité, mais en ne la qualifiant surtout pas lui-même de telle. Ainsi la commune aurait alerté le DG ARS qui, au vu des éléments factuels fournis, établirait le rapport L 511-8.

Les assouplissements possibles, en l'état d'une liste des SCHS avec DGD figée, sont limités. En conclusion, le recours à des communes dotées de services de type SCHS bien que non dotées de DGD pour effectuer des visites et dresser des pré-rapports apparaît possible dans le cadre d'une démarche volontaire des communes concernées, suivant un accord et des modalités acceptées par le DG ARS et le préfet.

83* - Quelles sont les possibilités pour les ARS d'externalisation des visites et de la rédaction des rapports vers des associations capables d'intervenir dans ces domaines ?

Envers des associations la question est encore plus délicate car l'externalisation n'a pas la même portée ; dans un tel cas, il s'agirait de déléguer une prestation de service public assortie de prérogative de puissance publique.

Or il faut que la loi l'autorise, comme par exemple l'article 1^{ER} de la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1967 relative à la lutte contre les moustiques dont le dernier alinéa dispose que « A l'intérieur de ces zones (de lutte contre les moustiques) ; les services du département sont autorisés à procéder d'office aux prospections, traitements, travaux et contrôles nécessaires à cette action. Lorsque le département confie la réalisation de ces opérations à un organisme de droit public, les agents de cet organisme disposent, pour l'exercice de ces missions, des mêmes compétences que les agents du département ». Il a pu être admis que les organismes habilités puissent avoir recours à des appuis venant du secteur privé mais c'est à la condition qu'ils interviennent en présence d'un agent de l'organisme habilité.

84* - Le président de l'EPCI pourrait-il habilitier un technicien pour intervenir sur chacune des communes ? Ou chaque maire doit-il le faire pour sa commune ?

Les articles R.1312-1 et suivants du CSP ne prévoient pas la possibilité pour le Président d'EPCI ni pour le maire d'habilitier les agents pour le constat des infractions pénales.

En effet l'article R.1312-2 CSP dispose que « Les agents mentionnés à [l'article R. 1312-1](#) sont habilités par arrêté nominatif des autorités suivantes :

1° Le préfet de département pour les agents territoriaux exerçant leurs fonctions dans les communes, les groupements de communes ou la métropole de Lyon ;

2° Le directeur général de l'agence régionale de santé pour les agents placés sous son autorité ;

3° Le ministre de la santé pour les agents exerçant leurs fonctions au niveau national. »

L'article R. 1312-3 CSP précise simplement que l'habilitation des agents des collectivités territoriales par le préfet se fait « sur proposition du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du président du conseil de la métropole de Lyon. »

Sur le champ territorial de l'habilitation de ces agents, l'article R.1312-6 CSP précise que « Les agents habilités et assermentés exercent leurs prérogatives dans les limites territoriales de leur affectation. » Ainsi, un agent affecté auprès d'une commune (ou de son SCHS) ne pourra être habilité par le préfet que pour intervenir sur le territoire de cette commune. De même, un agent affecté auprès d'un EPCI (ou de son SICHS) pourra être habilité pour constater les infractions sur l'ensemble du territoire des communes membres de l'EPCI.

85* - Confirmez-vous que les pouvoirs de police du maire en matière de règles sanitaires d'hygiène et de salubrité, et les pouvoirs du préfet en cas de danger ponctuel imminent pour la santé publique (L. 1311-4 CSP) ne sont pas directement impactés par les transferts ou délégations effectués au titre des procédures de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité objets de l'ordonnance ?

Il résulte de ce qui précède que le préfet peut déléguer au président d'un EPCI les pouvoirs qu'il détient au titre de l'article L. 1311-4 CSP en cas de danger ponctuel imminent pour la santé publique. En revanche, le pouvoir de police générale du maire (L. 2212-2 du CGCT) et son pouvoir de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène de l'art. L. 1421-4 du CSP ne sont pas impactés par l'ordonnance.

86* - Dans le cadre d'une réflexion menée sur la délégation des pouvoirs de police du préfet au président de l'EPCI, se pose la question de la gestion du contentieux associé et de qui financera les condamnations liées à ces actes pris au titre du CCH par le président de l'EPCI.

En l'absence de délégation de compétence du préfet au président de l'EPCI, il n'y a pas de changement : la défense est assurée par le préfet en 1^{ère} instance et par le ministère chargé de la santé en appel et en cassation. En cas de décisions défavorables, les frais auxquels l'Etat est condamné sont payés via la DAJ ministérielle, sur les crédits du programme 204 du budget de l'Etat.

Il en est de même lorsque certains SCHS assurent au 1^{er} janvier 2021 la préparation et le suivi de l'ensemble des procédures d'insalubrité : la compétence est exercée au nom de l'Etat, pour le compte du préfet (y compris dans l'hypothèse d'une délégation au maire ou au président d'EPCI).

Dans le cadre d'une telle délégation, la convention de délégation mentionnée à l'art. L. 301-5-1-1 CCH pourrait alors prévoir que le président d'EPCI rédige les projets de mémoires en première instance pour le préfet.

86-01* – Dans le cadre de la police de la salubrité des immeubles, l'autorité compétente est le préfet (2° du L. 511-4 CCH) et les constats préalables relèvent soit de l'ARS, soit du SCHS concerné qui établissent le rapport d'insalubrité (L. 511-8 CCH). Dès lors pourquoi envisager un circuit où l'on passerait par le SCHS, puis l'ARS puis le préfet ?

SCHS et ARS sont compétents pour réaliser les constats et établir le rapport prévu à l'article L. 511-8 du CCH. Ainsi, hors hypothèse des délégations prévues aux articles L. 301-5-1-1 et L. 301-5-1-2 du CCH :

- Si le local litigieux se situe sur le territoire d'une commune ne percevant pas la DGD, le circuit est clair : le rapport d'insalubrité est établi par l'ARS qui, selon les modalités prévues dans le protocole ARS/préfet, pourra préparer les courriers contradictoires et l'arrêté mis à la signature du préfet (pas d'intervention de la commune sauf à pré-identifier une situation d'insalubrité et alerter les services de l'Etat dans le cadre du contrôle administratif et technique des règles d'hygiène exercé par le maire en application de l'article L. 1421-4 CSP) ;

- Si le local se situe sur le territoire d'une commune percevant la DGD, il appartient par principe au directeur du SCHS d'établir le rapport d'insalubrité remis au préfet (c'est là le seul rôle expressément donné au SCHS dans la nouvelle procédure du CCH).

Selon l'organisation locale décidée par le préfet, le circuit entre ARS et SCHS peut alors être plus ou moins complexe. Après transmission du rapport du SCHS, l'instruction des dossiers d'insalubrité pour le compte du préfet est :

- soit du ressort de l'ARS et les modalités sont formalisées dans le protocole DG ARS/préfet. Dans ce cadre, un SCHS peut réaliser les constats et établir le rapport qu'il transmet à l'ARS qui instruit le dossier et selon les protocoles met à la signature du préfet ou signe par délégation les actes préparatoires (contradictoire, rédaction arrêté et suivi de son exécution) ;
- soit le préfet, l'ARS et le SCHS ont convenu que ce dernier instruit l'ensemble du dossier et met à la signature du préfet les actes préparatoires et l'arrêté de traitement de l'insalubrité.

Ce circuit n'est pas imposé par la réglementation, il dépend du souhait du préfet d'exercer sa police de traitement de l'insalubrité en s'appuyant sur les moyens de l'ARS (par exemple, rédiger le projet d'arrêté, le courrier contradictoire, les éventuels mémoires contentieux...), conformément à l'article L. 1435-1 CSP, ou sur ceux du SCHS (limité géographiquement à la commune concernée).

Par ailleurs, que la commune bénéficie ou non de la DGD, le dernier alinéa de l'article L. 511-16 CCH permet au préfet, par convention, de confier au maire (et donc à son SCHS) l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité (hors urgence).

Enfin, dans certains cas, préfet, ARS et communes peuvent convenir d'une implication plus poussée d'une commune disposant d'un service structuré de type SCHS sans toutefois bénéficier de la DGD.

Outre-mer

89* - Pouvez-vous clarifier le fait que les situations d'habitat informel nécessitant des travaux ne pourront être gérées avec le CCH du fait d'une impossibilité juridique à prescrire ces travaux au metteur à disposition ?

La procédure du CCH ne peut être conduite à l'encontre de la personne qui met à disposition le local (par dérogation) que « lorsque la mesure porte sur l'usage qui en est fait » (3° de l'art. L. 511-10 CCH). Cet alinéa peut s'interpréter comme permettant de prescrire au metteur à disposition uniquement des mesures portant sur l'usage du local (restrictions d'utilisation en cas de local par nature impropre à l'habitation, mettre fin à la sur-occupation etc.) et pas de lui imposer de réaliser des travaux destinés à remédier à l'insalubrité.

Au-delà de cette interprétation juridique, si des travaux sont prescrits, la procédure de l'article 10 de la loi Letchimy paraît plus adaptée car elle permet, en cas de non-exécution par le logeur, d'interdire définitivement à l'habitation et de démolir le local litigieux plutôt que d'avoir à réaliser les travaux

d'office de sortie d'insalubrité, lesquels ne se justifient pas forcément concernant un habitat informel érigé par une personne sans droit ni titre sur le terrain d'un tiers. En revanche, la mise en œuvre de la procédure de droit commun du CCH pourrait se heurter à un certain nombre de difficultés liées au statut de la personne tenue d'exécuter les travaux (notamment impossibilité d'inscription au privilège spécial immobilier ou encore difficultés prévisibles de recouvrement des frais de travaux d'office).