



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PRÉSENTATION DE L'ORDONNANCE RELATIVE A L'HARMONISATION ET A LA SIMPLIFICATION DES POLICES DES IMMEUBLES, LOCAUX ET INSTALLATIONS

INTRODUCTION

- Publication du texte au Journal officiel le 17 septembre 2020
 - Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021
 - Décrets d'application en cours de rédaction
 - Habilitation par la loi ELAN (article 198) posant 3 objectifs :
 - * harmoniser et simplifier les polices administratives de la LHI
 - * répondre plus efficacement aux situations d'urgence
 - * favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne
-

PLAN DE L'INTERVENTION

I. Harmonisation et simplification des polices de LHI

II. Nouveau traitement des situations d'urgence

III. Facilitation des transferts et délégation de pouvoirs de police aux présidents d'EPCI

IV. Déroulement de la nouvelle procédure

V. Focus sur l'insalubrité

VI. Dispositions transitoires

I. 1er objectif de l'habilitation : harmoniser et simplifier les polices de lutte contre l'habitat indigne

Présentation des polices actuelles

Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Péril (+urgence) : L.511-1 et s.

Équipements communs (+urgence) :
L.129-1 et s.

Risques d'incendie et de panique dans
les ERP
L.123-1 et s.

Entreposage de substances explosives
ou inflammables :
L.129-4-1

Code de la santé publique (CSP)

Locaux impropres à l'habitation : L1331-22

Surroccupation du fait du bailleur : L1331-23

Locaux dangereux par l'utilisation qui en est
faite : L.1331-24

Périmètre insalubre : L.1331-25

Saturnisme : L.1334-2

Déclaration d'insalubrité (+urgence) :
L.1331-26 et L.1331-26-1

Soit un total de 10 polices (+ procédures d'urgence).

Avec des procédures différentes pour chacune prévues par des textes différents.

Plusieurs pistes envisagées pour simplifier ce corpus de textes

- Créer une police unique pour tous les cas de figure ?
 - Instituer une procédure commune pour tous les faits générateurs ?
 - Conserver un ou deux codes (CCH/CSP) ?
 - Garder ou non le même jeu d'acteurs ?
-

Solution retenue

- Une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations
 - Une procédure commune (sauf exceptions) pour l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne figurant dans un seul code : le CCH
 - Faits générateurs de cette procédure énoncés dans un seul code : le CCH
 - La définition de l'insalubrité conservée dans le CSP
 - Des acteurs constants
 - Un nouvel arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité
-

Les 4 faits générateurs retenus pour l'application de cette police, au nouvel article L.511-2 du CCH

1. Risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices, qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique des occupants et des tiers ;
2. Fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation
3. L'entreposage de matières explosives ou inflammables lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers
4. L'insalubrité, telle qu'elle est définie dans le code de la santé publique (voir ci-après).

Remarque : la police de protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP demeure régie par les articles L.123-1 et suivants du CCH.

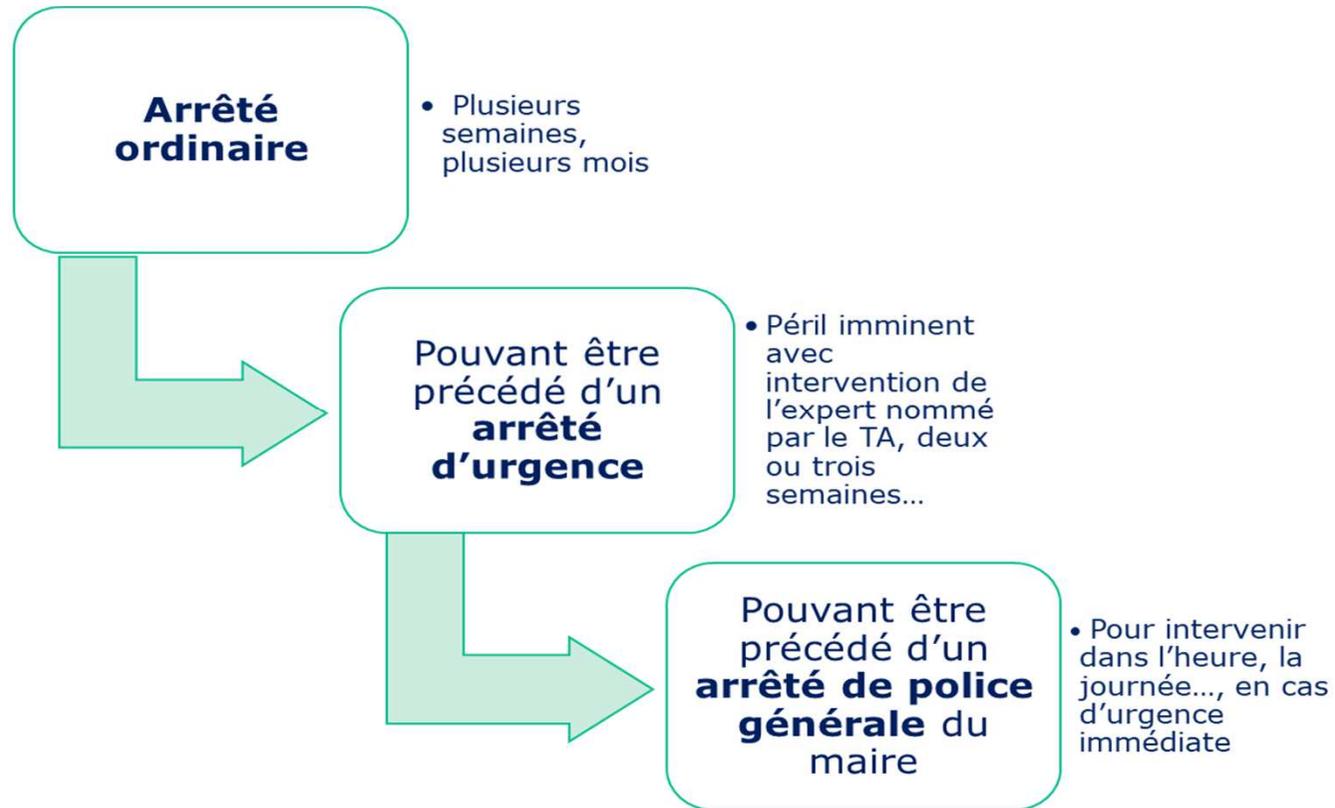
Qui fait quoi?

- Le maire reste l'autorité compétente pour tous les arrêtés de sa compétence dans le CCH actuel (faits générateurs 1 à 3)
- Le Préfet reste l'autorité compétente pour tous les arrêtés de sa compétence dans le CSP actuel (fait générateur 4)
- Le président d'EPCI peut se voir transférer les pouvoirs de police par les maires et déléguer par les Préfets (conditions de transfert et de délégation légèrement modifiées par l'ordonnance)
- Le Préfet se substitue au maire ou au président d'EPCI défaillant.

= Réforme à acteurs constants

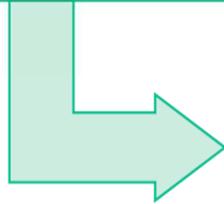
II. 2^{ième} objectif de l'habilitation : répondre plus efficacement aux situations d'urgence

Exemple de la police du péril – situation actuelle



Police de la sécurité et de la salubrité – **nouveau régime**

Arrêté ordinaire
(plusieurs semaines, plusieurs mois...)



Pouvant être précédé d'un
arrêté d'urgence

- Obligation de saisir le TA en cas de péril /équipements communs pour obtenir un expert devient **facultative** pour toutes les polices du maire

La police générale demeure mais son emploi devient résiduel (surtout pour cause extérieure – ou sécurisation du périmètre).

Cette procédure d'urgence permet donc d'intervenir plus rapidement que le péril imminent car le recours à l'expert est facultatif, en utilisant une police spéciale.

Il sera donc possible de :

- Recouvrer auprès du propriétaire les sommes engagées en cas de travaux d'office
 - Ouvrir aux occupants le régime de protection prévus en police spéciale
-

III. 3^{ème} objectif de l'habilitation : faciliter les transferts et délégation de pouvoirs de police aux présidents d'EPCI

Les transferts de pouvoirs de police des maires aux EPCI disposant de la compétence habitat

Modifications des conditions de renonciation du président de l'EPCI au transfert des pouvoirs de police par les maires :

-Actuellement : le président de l'EPCI peut renoncer au transfert dans un délai de **sept mois** à compter de son élection **si au moins un maire s'est opposé au transfert.**

-Avec l'ordonnance :

* le président de l'EPCI ne peut renoncer au transfert du pouvoir des maires, sauf 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 cette population.**

*le président de l'EPCI ne peut refuser le transfert des pouvoirs de police que s'il n'exerce pas déjà de tels pouvoirs sur le territoire d'une ou plusieurs communes membres.

Modifications des conditions de transfert des pouvoirs de police des maires:

*possibilité pour le maire de transférer les pouvoirs de police au fil de l'eau

Les délégations de pouvoirs de police du Préfet au président de l'EPCI

Conditions de délégation actuelles :

1. Tous les maires des communes membres de l'EPCI ont transféré leurs pouvoirs de police LHI
2. L'EPCI a reçu délégation des aides à la pierre
3. Il a créé un service dédié pour mettre en œuvre la LHI.

Conditions de délégation prévues par l'ordonnance :

1^{ère} condition assouplie : le transfert de pouvoirs de police d'un seul maire est suffisant

Remarque : les conditions de délégation de pouvoirs de police du Préfet aux maires disposant d'un SCHS n'ont pas été modifiées.

IV. Présentation de la nouvelle procédure

Présentation de la nouvelle procédure (1)

Droit de visite (article L.511-6) :

- Un droit de visite est prévu par le texte pour toutes les procédures, entre 6 heures et 21 heures uniquement quand les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation.
 - Autorisation du juge des libertés et de la détention en cas d'obstruction ou quand la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte.
-

Présentation de la nouvelle procédure (2)

Recours facultatif à un expert et rapport de visite (L.511-8 et L511-9) :

Pour les procédures relevant du maire (hors insalubrité) : recours à l'expert **facultatif en urgence ou en ordinaire.**

- Si recours à un expert celui-ci peut faire état dans son rapport :
 - de l'urgence de la situation : on applique alors la procédure d'urgence (section 3)
 - de l'absence d'urgence
- Si pas de recours à l'expert : le maire peut faire état dans son rapport :
 - de l'urgence de la situation : on applique alors la procédure d'urgence (section 3)
 - de l'absence d'urgence

Pour la procédure relevant du Préfet : pas de recours à l'expert prévu par le texte.

Le rapport du DGARS ou du SCHS constate la situation et l'éventuelle urgence (section 3).

Présentation de la nouvelle procédure (3)

En l'absence d'urgence :

Procédure contradictoire conservée pour tous les faits générateurs.

La consultation obligatoire du Coderst est supprimée en insalubrité ; celui-ci devient consultatif.

Article L.511-10 : personnes avec qui la procédure contradictoire doit être menée.

Présentation de la procédure (4)

Prise de l'arrêté et contenu (article L.511-11) :

- Prescriptions pouvant être faites dans l'arrêté avec délai assorti
- Conditions de la démolition ou de l'interdiction définitive d'habiter
- Cas de l'immeuble ou du logement devenant inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté

Article L. 511-12 : conditions de notification de l'arrêté et publicité de l'arrêté - ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

Présentation de la procédure (5)

Exécution de l'arrêté :

- En cas d'exécution des travaux et mesures : constat et mainlevée de l'arrêté
- En cas d'inexécution des travaux et mesures :
 - Astreinte peut être mise en œuvre (selon les mêmes conditions)
 - Travaux et mesures d'office après décision motivée : **la mise en demeure complémentaire est supprimée**

Les sommes engagées par l'autorité compétente pour les travaux et mesures d'office peuvent être recouvrées comme des produits locaux ou comme des recettes non fiscales selon leur nature.

Présentation de la procédure (6)

Droit des occupants (L.511-18)

- Pas de modification en profondeur.
- Elargissement à tous les faits générateurs prévus au nouvel article L. 511-2 du CCH, notamment aux équipements communs des immeubles collectifs à usage total ou partiel d'habitation
- Pas de suspension de loyers pour les cas prévus au deuxième alinéa de l'article L.1331-22 du CSP (injonction travaux de plomb) ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations

Dispositions pénales :

Pas de modification substantielle mais une coordination entre les deux codes.

Présentation de la procédure (7)

Procédure d'urgence : section 3 de l'ordonnance

3 cas de figure pour un danger imminent :

- Danger manifeste
- Danger constaté par le rapport de l'expert
- Danger constaté par le rapport de l'autorité compétente

Pas de contradictoire.

Exécution d'office prévue – pas d'astreinte.

Démolition sur autorisation du juge judiciaire statuant en procédure accélérée au fond lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger.

Si les mesures mettent fin durablement au danger : arrêté de mainlevée.

Si non : section 2.

IV. Focus sur l'insalubrité

Le code de la santé publique

Le danger ponctuel imminent (L.1311-4) n'est pas intégré dans l'ordonnance et reste inchangé.

Rapport par le Maire

En cas de défaillance, réalisation des mesures par le Maire, à défaut par le Préfet

Pas de protection des occupants

L'article 3 de l'ordonnance LHI

Article L.1331-22 du CSP

«Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, **qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.**

La présence de **revêtements dégradés contenant du plomb** à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnées à l'article L.1334-2 **rend un local insalubre.**

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.** »

Procédure de traitement d'insalubrité

« Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre.

L'arrêté ne peut prescrire l'interdiction définitive d'habiter ou la démolition 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. »

« La CODERST peut être consultée par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4^o de l'article L.511-2 du CCH »

Exception suspension du loyer

« ... lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations »

Saturnisme infantile

Article L. 1334-2 du CSP

« 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 Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.** »

- Pas de suspension de loyer dans ce cas
 - Interdiction temporaire d'habiter s'applique (L.521-3-1)
-

Procédure de traitement d'insalubrité

Article L.1331-23 du CSP :

« **Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation**, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L.1331-22, que constituent

- les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation,
- ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. »

La phase contradictoire sera définie dans le décret

V. Dispositions transitoires

Dispositions transitoires

-Article 19 de l'ordonnance : prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

-Les nouvelles dispositions de l'ordonnance ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.
