



**PRÉFÈTE  
DE L'AUDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la légalité  
et de la citoyenneté**

Bureau du contrôle de légalité et  
de l'intercommunalité  
Affaire suivie par : Mme P. BAINI  
Tél : 04-68-10-27-61  
[pascale.baini@aude.gouv.fr](mailto:pascale.baini@aude.gouv.fr)

Carcassonne, le **- 1 MARS 2021**

**SIGNALÉ**

La préfète de l'Aude

à

Mesdames et Messieurs les maires du dé-  
partement,

Messieurs les présidents de :

- la communauté de communes Castel-  
naudary Lauragais Audois
  
- la communauté de communes des Pyré-  
nées Audoises

**Objet** : harmonisation et simplification des polices des immeubles, locaux et installations –  
nouvelles procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité.

**Réf.** : ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 – décret n° 2020-1711 du 24 dé-  
cembre 2020.

**P.J.** : une note de l'ANIL du 30 décembre 2020 + une fiche relative à la mise en sécurité des  
bâtiments.

L'ordonnance no 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et  
à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, a été prise sur le fon-  
dement de l'article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du  
logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) habilitant le Gouvernement à  
prendre des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne.

.../...

Elle apporte des simplifications importantes aux procédures en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité (anciennes procédures de périls imminent et ordinaire) et de la salubrité des immeubles, en remplacement de plus d'une dizaine de procédures existantes relevant du Code de la santé publique et du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, l'article 1<sup>er</sup> de cette ordonnance (article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation / CCH) précise notamment que « *la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :*

*1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;*

*2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;*

*3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;*

*4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique. »*

Les maires, ou les présidents des EPCI à fiscalité propre concernés, sont compétents dans les trois premiers cas (sous réserve de la compétence du préfet en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement pour le 3<sup>e</sup>). Le 4<sup>e</sup> relève de la compétence du préfet.

L'ordonnance détaille également la procédure – contradictoire – de prise et de notification d'un **arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité** et les mesures susceptibles d'être prescrites : réparation, démolition, cessation de mise à disposition des locaux, interdiction d'habiter. Il est toutefois précisé (article L.511-11 du CCH) que « *l'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'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. »*

La section consacrée à la procédure d'urgence (sans avertissement préalable du propriétaire comme précédemment en matière de péril imminent) relève des articles L.511-19 à L.511-21 du CCH.

Elle détaille aussi les sanctions (astreintes jusqu'à 1000 € par jour de retard avec limite d'un plafond) en cas de non-respect du délai fixé pour la réalisation des travaux (article L.511-15 du CCH) et les dispositions pénales (emprisonnement, amendes, voire peines complémentaires), indiquées à l'article L.511-22 du CCH.

.../...

Par ailleurs, l'ordonnance vise aussi à renforcer la capacité des élus à intervenir dans des délais très brefs dans un cadre sécurisé pour l'autorité publique en permettant le recouvrement des frais liés à l'exécution d'office des mesures, mais également pour les occupants en leur faisant bénéficier d'un régime de protection adapté.

Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2021 et sont applicables aux arrêtés notifiés à compter de cette date (décret no 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations).

Vous trouverez ci-joint une note, du 30 décembre 2021, de l'ANIL (Agence nationale d'information sur le logement) qui présente de façon détaillée ces nouvelles procédures, et une fiche détaillée .

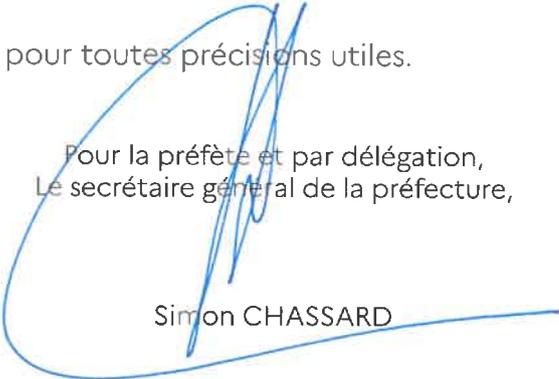
Afin de vous permettre de mettre en œuvre ces procédures, des fiches, des notes d'informations et des modèles adaptés relatifs à la **mise en sécurité des bâtiments, immeubles et locaux**, sont consultables et téléchargeables sur le site Internet de la préfecture, aux rubriques : POLITIQUES PUBLIQUES / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME, LOGEMENTS / HABITAT LOGEMENT / HABITAT INDIGNE, INSALUBRE / **PROCÉDURES de MISE EN SÉCURITÉ DES IMMEUBLES, LOCAUX et INSTALLATIONS**, ou via le lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/habitat-indigne-insalubre-r410.html>

Ces informations feront l'objet de mises à jour ponctuelles. Je vous invite donc à consulter régulièrement la rubrique susvisée.

Mes services restent à votre disposition pour toutes précisions utiles.

Pour la préfète et par délégation,  
Le secrétaire général de la préfecture,



Simon CHASSARD