

**LUTTE CONTRE L'HABITATION INDIGNE :**

**SYNTHÈSE DE LA RÉFORME DES POLICES SPÉCIALES  
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**  
*(Ordonnance du 16 septembre  
et décret du 24 décembre 2020)*



**PRÉFET  
DE VAUCLUSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

*DDT DE VAUCLUSE/SVLH/LHI*

*Mise à jour du 18/01/2021*

**DDT** VAUCLUSE  Agir pour les territoires....

# LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**Ordonnance n° 2020-1144 du 16/09/2020** prise sur le fondement de l'article 198 de la loi ELAN de novembre 2018 habilitant le Gouvernement à prendre des mesures pour améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne (LHI)

**Décret d'application n° 2020-1171 du 24/12/2020**

→ *Applicables à compter du 01/01/2021 et pour les arrêtés notifiés à compter de cette date*



*Lorsqu'une procédure a commencé avant le 01/01/2021, selon les dispositions en vigueur avant la réforme et sans qu'un arrêté n'ait été notifié, elle se poursuit après le 01/01/2021 selon les nouvelles règles applicables.*

# CHAMP DE L'ORDONNANCE ET DU DÉCRET

L'ordonnance du 16/09/20 et son décret d'application concerne les polices spéciales de LHI.

Sont exclues du champ de l'ordonnance :

- la police générale du maire (notamment RSD) ;
- la réglementation relative à la décence d'un logement.

# OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA RÉFORME

**Harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne**

**Permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence**

**Favoriser l'organisation au niveau intercommunal des moyens et outils de lutte contre l'habitat indigne**

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI



Création d'une nouvelle police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en remplacement d'une dizaine de procédures existantes relevant du Code de la santé publique (CSP) et du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

→ *Nouvel article L. 511-1 du CCH*

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

AVANT	APRES
<p><b>CCH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Péril ordinaire ;</li><li>- Péril imminent ;</li><li>- Procédure Equipements communs des immeubles collectifs d'habitation</li><li>- Entreposage de substances explosives ou inflammables ;</li><li>- Procédure ERP utilisés à des fins d'hébergement</li></ul> <p><b>CSP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Insalubrité remédiable ;</li><li>- Insalubrité irremédiable ;</li><li>- Périmètre insalubre ;</li><li>- Locaux impropres à l'habitation ;</li><li>- Locaux suroccupés ;</li><li>- Locaux dangereux en raison de l'utilisation faite ;</li><li>- Traitement du saturnisme ;</li><li>- Danger ponctuel imminent</li></ul>	<p><b>CCH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Nouvelle Police de la sécurité et de la salubrité des immeubles</b></li><li>- Procédure ERP Hébergement (inchangé)</li></ul> <p><b>CSP :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Danger ponctuel imminent (inchangé)</li></ul>

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

CHAMP D'APPLICATION DE LA NOUVELLE POLICE (ART. L. 511-2 CCH) : LES FAITS GÉNÉRATEURS	AUTORITÉ COMPÉTENTE (ART. L 511-4 CCH)
1/ Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité	Maire ou Président d'EPCI
2/ Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, si risque sérieux pour la sécurité, ou compromission grave des conditions d'habitation/d'utilisation	Maire ou Président d'EPCI
3/ L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif d'habitation, de matières explosives ou inflammables, en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité	Maire ou Président d'EPCI (sous réserve compétence du préfet pour les ICPE)
4/ L'insalubrité définie par les articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique (CSP)	Préfet de département



**Réforme à acteurs constants**

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

## Simplification du CSP :

- L'insalubrité est définie aux nouveaux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 et,
- S'agissant de la procédure à conduire, renvoi aux dispositions du CCH.



Un futur décret spécifique au RSD devrait apporter des précisions sur la définition des situations d'insalubrité (niveaux).

- *Conséquences éventuelles sur ce qui relève de la police générale du maire ou de la police spéciale insalubrité du préfet*



# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

*Le décret reprend la liste (inchangée) des équipements communs, correspondant au fait générateur n° 2 de la nouvelle police (cf. diapo. 8) :*

1° Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;

2° Les installations de ventilation mécanique contrôlée ;

3° Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;

4° Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;

5° Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;

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) ;

7° Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;

8° Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;

9° Les ascenseurs



*Ancien article R. 129-1 repris à l'article R. 511-1 du CCH*

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

Obligation pour toute personne de signaler à l'autorité compétente les faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis (art. L. 511-6 du CCH).

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

## La visite :

Encadrement du droit de visite pour les lieux à usage total ou partiel d'habitation (art. L. 511-7 du CCH) :




- entre 6 h et 21 h ;
- en cas de refus d'accès ou en cas de non atteinte de la personne qualifiée pour autoriser l'accès, autorisation du juge des libertés et de la détention (JLD) nécessaire

# HARMONISER ET SIMPLIFIER LES POLICES ADMINISTRATIVES SPÉCIALES DE LHI

Déroulement procédural uniformisé qu'il s'agisse d'une procédure engagée :

- par le préfet (ce qui relève de la santé des personnes) ;
- par le maire ou le président de l'EPCI (pour ce qui concerne la sécurité des personnes).

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : CONSTATATIONS

Procédures de mise en sécurité	Procédure d'insalubrité
<p>Rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des services communaux ou intercommunaux compétents</li></ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de l'expert désigné par le TA <i>(procédure accélérée – ordonnance du juge des référés)</i></li></ul>	<p> Suppression de l'obligation de consultation du CODERST (devient consultatif)</p> <p> Le rapport de l'ARS ou du directeur du SCHS remis au Préfet permet l'adoption de l'arrêté d'insalubrité</p> <p>Bénéfices : Allègement de la procédure</p> <p>Gain de temps </p>

→ Art. L. 511-8 et 9 et R. 511-2 du CCH

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## LA PROCÉDURE CONTRADICTOIRE (ART. L. 511-10 ET R. 511-3 DU CCH)

- Un préalable à la prise de l'arrêté de police (hors procédure d'urgence).
- Porte sur les motifs conduisant l'autorité compétente à envisager de mettre en œuvre la police et les mesures qu'elle compte prendre.
- Faite à l'égard :
  - du syndicat de copropriétaires en la personne de son syndic (si parties communes d'une copropriété concernées) ;
    - de l'exploitant et du propriétaire de l'ERP hébergement ou si cela concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;
    - de la personne ayant mis à disposition l'immeuble (ou local ou installation) ou celle qui en a l'usage.
- Mise à disposition du rapport de constatations
- Délai à respecter de présentation des observations : 1 mois mini., réduit à 15 jours mini. en cas de locaux impropres à l'habitation ou manifestement sur-occupés
- Si adresse non connue : procédure faite par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## CONSULTATION DE L'ABF (ART. R. 511-4 DU CCH)

→ Consultation obligatoire de l'ABF avant d'ordonner la réparation ou la démolition de l'immeuble lorsque l'immeuble est :

1/ Inscrit au titre des monuments historiques ;

2/ Situé aux abords des monuments historiques ;

3/ Situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ;

4/ Protégé au titre des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

→ Avis réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de 15 jours

→ Éléments d'architecture ou de décoration, susceptibles d'être réemployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou présentant un intérêt historique ou artistique, déposés en conservation selon les indications de l'ABF, lorsque la démolition concerne un immeuble protégé au titre des 4 points précédents.

→ Avis de l'ABF non requis pour les faits générateurs 2/ et 3/ (cf. diapo. 8)

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## L'ARRÊTÉ

(ART. L. 511-11, R. 511-5 ET R. 511-6 DU CCH)

### Mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police

Réparation ou autre mesure propre à remédier à la situation	Démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation	Cessation de la mise à disposition du local/de l'installation à des fins d'habitation	Interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif
---	---	---	---

Nota : Si arrêté pris à l'encontre de la personne qui a l'usage des immeubles, locaux, installations (ou les a mis à disposition) : il s'agira uniquement d'injonctions de rendre l'utilisation des immeubles, locaux ou installations conforme aux prescriptions que l'autorité compétente édicte.

→ Délai minimum d'exécution des mesures de réparation ou de démolition :

1 mois à compter de la notification de l'arrêté (sauf urgence)



# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## L'ARRÊTÉ

### (ART. L. 511-11, R. 511-5 ET R. 511-6 DU CCH)

L'arrêté précise la possibilité d'exécution d'office des travaux en cas de non exécution à l'expiration des délais.

- ❗ 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 à l'insécurité ;
  - ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption sont plus coûteux que la reconstruction.

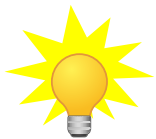
# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE (ART. L. 511-15 DU CCH)

L'arrêté de police précise que la personne tenue d'exécuter les prescriptions est redevable d'une astreinte administrative par jour de retard.

Pour mémoire, l'astreinte a été généralisée par la loi ELAN de 2018.

L'ordonnance du 16 septembre 2020 reprend le dispositif existant.

Le PDLHI de Vaucluse a créé en juin 2020 un guide sur l'astreinte, à usage de doctrine départementale, pour informer et accompagner les autorités compétentes dans sa mise en œuvre.



Retrouver le *guide de l'astreinte administrative* du PDLHI

*(nota : guide en cours d'actualisation)*

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : NOTIFICATION/COMMUNICATION DE L'ARRÊTÉ (ART. L. 511-12, R. 511-7 ET R. 511-8 DU CCH)

## NOTIFICATION À :

- la personne tenue d'exécuter les mesures ;

*et, le cas échéant, s'ils sont connus :*

- aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux,
- aux occupants et,
- à l'exploitant, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement,

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## NOTIFICATION/COMMUNICATION DE L'ARRÊTÉ (ART. L. 511-12, R. 511-7 ET R. 511-8 DU CCH)

### COMMUNICATION AU(X) :

- Maire,
- Président d'EPCI compétent en matière d'habitat,
- organismes payeurs des aides personnelles au logement (CAF/MSA),
- aux gestionnaires du FSL si le bâtiment est à usage (total ou partiel) d'habitation.

### COMMENT ? :

- Par lettre remise contre signature ou,
- Tout autre moyen conférant date certaine à la réception.

*Si l'adresse actuelle des personnes concernées non connue ou si pas de possibilité de les identifier :*

- Par affichage à la mairie de la commune et, sur la façade de l'immeuble.

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : PUBLICATION DE L'ARRÊTÉ (ART. L. 511-12)

- Publication faite au fichier immobilier à la demande de l'autorité compétente
- Ne donne pas lieu à perception au profit du Trésor (publication gratuite).

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## MAINLEVÉE DE L'ARRÊTÉ (ART. L. 511-14 DU CCH)

- Si les prescriptions de l'arrêté de police sont exécutées, l'autorité compétente :
  - constate leur réalisation et leur date d'achèvement et,
  - prononce la mainlevée de l'arrêté et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.
- Notification de l'arrêté de mainlevée : mêmes modalités que pour la prise de l'arrêté de police
- Publication de l'arrêté de mainlevée au fichier immobilier : sur la demande du propriétaire

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : EXÉCUTION D'OFFICE (ART. L. 511-16 DU CCH)

→ Exécution d'office possible par décision motivée

! La mise en demeure préalable à l'exécution d'office n'est plus requise : l'expiration du délai fixé par l'arrêté justifie les TO ;

→ TO aux frais du propriétaire ;

→ Nécessité d'un jugement du tribunal judiciaire (TJ), en référé, pour réaliser la démolition prescrite ;

! Exécution d'office des arrêtés de traitement d'insalubrité (hors procédure d'urgence) peut être confiée par convention au maire. Les frais engagés sont alors recouvrés au profit de la commune.

# RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS EN COPROPRIÉTÉ (ART. L. 511-12, L. 511-16, L. 511-17 ET R. 511-10 À R. 511-13 DU CCH)

*Lorsque les désordres ne concernent que les parties communes d'une copropriété :*

- Notification de l'arrêté de police au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires,
- Le syndic a 2 mois mini. pour présenter ses observations,
- Si défaillance de certains propriétaires pour exécuter l'arrêté :
  - 1/ Information du syndic à l'autorité compétente des démarches faites pour faire exécuter les prescriptions et fourniture d'une attestation de défaillance ;
  - 2/ Décision motivée de l'autorité compétente sous 1 mois de se substituer, notifiée au syndic et aux copropriétaires défaillants avec notification des sommes versées pour leur compte ;
  - 3/ Pas de substitution financière possible si tous les copropriétaires sont défaillants.
- Modalités prévues d'information réciproques entre l'autorité compétente et le syndic en cas de recouvrement de la créance et de mutation de lot d'un copropriétaire défaillant.



# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## RECOUVREMENT DES FRAIS DE TRAVAUX D'OFFICE (ART. L. 511-17 ET R. 511-9 DU CCH)

- En cas de travaux d'office (TO), la créance comprend le coût de l'ensemble des mesures nécessaires pour l'exécution, soit notamment :
  - le coût des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments,
  - les frais engagés par la commune ou l'État agissant en tant que maître d'ouvrage,
  - le cas échéant, les frais d'expertise.
- Majoration inchangée de 8 % des TO pour frais de gestion (coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social).
- Si substitution à des copropriétaires défaillants, majoration par les intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal.

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL :

## DROIT DES OCCUPANTS (ART. L. 511-18 DU CCH)

Interdiction temporaire d'habiter ou Travaux nécessaires pour remédier au danger rendant les immeubles temporairement inhabitables	Interdiction définitive d'habiter ou Cessation de mise à disposition à des fins d'habitation
Obligation d'hébergement des occupants	Obligation de relogement des occupants

**!** Mention dans l'arrêté de la date d'effet de l'interdiction et de la date à laquelle le propriétaire doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement

→ À compter de la date de notification de l'arrêté, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés à quelque usage que ce soit.

# DÉROULEMENT PROCÉDURAL : LOYERS (ART. L. 511-18 DU CCH)

Pas de modifications de fond par l'ordonnance.

→ Le loyer cesse d'être dû :

- à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble,
- jusqu'au 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.



Pas de suspension de loyer en cas d'injonction plomb ou si la mesure est prise à l'encontre de la personne ayant l'usage des locaux ou installations.

→ Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

# MIEUX TRAITER LES SITUATIONS D'URGENCE (ART. L. 511-19 À 21 DU CCH)

Une procédure d'urgence allégée permettant une intervention dans la journée en cas de danger imminent, manifeste ou constaté par rapport :

→ Pas de procédure contradictoire requise ;

 Pas d'obligation de saisir le TA pour désignation d'un expert ;

→ L'autorité ordonne les mesures indispensables pour faire cesser le danger dans un délai fixé ;

→ L'autorité peut faire procéder à la démolition après autorisation du juge judiciaire ;

→ Pas d'astreinte administrative ;

→ Travaux d'office si non exécution dans les délais prescrits.

# MIEUX TRAITER LES SITUATIONS D'URGENCE (ART. L. 511-19 À 21 DU CCH)

Les mesures prises ont mis fin  
durablement au danger



L'autorité compétente prend  
acte et prend un arrêté de  
mainlevée

Les mesures prises n'ont pas mis  
fin durablement au danger



L'autorité compétente poursuit  
la procédure « ordinaire »

# LES DISPOSITIONS PÉNALES (ART. L. 511-22 DU CCH)

*Reprise des dispositions existantes dans le CCH.*

*Pour mémoire, les sanctions pénales avaient été renforcées par la loi ELAN de novembre 2018.*

# RÉGIME DES TRANSFERTS DES POUVOIRS DE LA POLICE LHI ENTRE LES MAIRES ET PRÉSIDENTS D'EPCI (ART. L. 5211-9-2 DU CGCT)

Limitation de la possibilité pour un président d'EPCI, compétent en matière d'habitat, de renoncer d'exercer les pouvoirs de police transférés par les maires des communes membres

Avant	Après
<p>Transfert automatique de la police LHI suite à l'élection du président EPCI...</p> <p>... mais, si au moins 1 maire s'oppose au transfert, le Président peut :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit accepter d'exercer les pouvoirs transférés par les autres maires,</li><li>- soit refuser d'exercer les pouvoirs sur l'ensemble du territoire intercommunal</li></ul>	<p>La renonciation ne peut avoir lieu que si :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- au moins 50 % des maires se sont opposés au transfert</li></ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- si les maires s'étant opposés au transfert représentent au moins 50 % de la population de l'EPCI</li></ul>
<p>Transfert intervenant uniquement au moment de l'élection du Président d'EPCI</p>	<p>Transfert au fil de l'eau possible : un maire peut revenir sur sa décision</p> <p>Refus possible du transfert uniquement si l'EPCI n'exerce pas ces pouvoirs qui lui auraient été transférés par un/plusieurs autres maires.</p>

# RÉGIME DES TRANSFERTS DES POUVOIRS DE LA POLICE LHI ENTRE LES MAIRES ET PRÉSIDENTS D'EPCI (ART. L. 5211-9-2 DU CGCT)

Si le délai de 7 mois dont dispose le président de l'EPCI pour renoncer à l'exercice des pouvoirs de police n'est pas écoulé au 01/01/2021 et que le président de l'EPCI n'a pas encore renoncé au transfert de pouvoirs, le nouveau régime lié au droit de renonciation s'appliquera :

Le président de l'EPCI ne pourra renoncer au transfert que si au moins la moitié des maires s'est opposée ou si les maires qui se sont opposés représentent plus de la moitié de la population de l'EPCI.



# AIDES DE L'ANAH

## (R. 321-12 et R. 321-15 DU CCH)

Le décret du 24/12/2020 toilette les dispositions relatives aux subventions de l'ANAH en précisant les références de la nouvelle police de la mise en sécurité et du traitement de l'insalubrité

Nota : aucune aide pour les travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté d'urgence (L. 511-9 du CCH) ou dans le cas de locaux par natures impropres à l'habitation ou manifestement sur-occupés.

**Fin**