

QUALITÉ DU LOGEMENT

La lutte contre l'habitat indigne évolue

La lutte contre l'habitat indigne évolue avec l'ordonnance n° 2020-1144 du 16.09.2020 :

création d'une nouvelle police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité (art. L.511-1 à 6 CCH) entrée en vigueur au 1er janvier 2021

4 situations concernées

- risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques, n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants ou des I/3
- fonctionnement défectueux ou défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des I/3 ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation (art. R.511-1 CCH)
- entreposage dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, des matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité ou de nature à créer des risques sérieux, pour la sécurité des occupants ou des I/3
- insalubrité

Autorités compétentes (art. L.511-4 CCH)

- pour la sécurité des personnes : le maire ou le président de l'EPCI
- pour le danger et la santé des personnes : le préfet

Spécificité de Paris : le maire de Paris exerce les pouvoirs dévolus aux maires dans 2 situations (art. L.511-5 CCH)

- Lorsque l'immeuble est un bâtiment à usage principal d'habitation
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage total ou partiel d'hébergement ou d'un édifice ou monument funéraire en cas de risques de solidité présentés par les murs, bâtiments ou édifices (art. L.511-2. 1° CCH).

Le préfet de police est compétent pour les immeubles autres que les bâtiments à usage principal d'habitation, et dans le cas de substitution conféré normalement au préfet dans le département (art. L.2215-1 CGCL)

QUALITÉ DU LOGEMENT

La lutte contre l'habitat indigne évolue

Procédure : de l'obligation de signalement à l'inexécution de l'arrêté (art. L.511-6 à 18 CCH)

- **obligation** est faite à toute personne de **signaler** des faits susceptibles d'être générateurs de la nouvelle police
 - un **droit de visite** peut alors s'effectuer entre 6h et 21h, avec recours au Juge de la Liberté et de la Déten-tion du Tribunal Judiciaire, si besoin, par l'autorité compétente
- a) Un rapport motivé du DG de l'Agence Régionale de Santé -ARS- ou du Service Communal d'Hygiène et de Santé -SCHS- est remis au Préfet avant l'adoption de l'ar-rêté d'insalubrité, le Conseil Départemental de l'Environ-nement et des Risques Sanitaires et Technologiques pou-vant être préalablement saisi, pour avis.
- b) Pour les situations relatives à la sécurité, l'autorité com-pétente peut, sur simple requête, demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert qui devra se pro-noncer dans les 24h.

Respect du principe du contradictoire (art. L.511-10 et R.111.3 CCH)

- a) Information préalable des personnes concernées, des motifs conduisant à mettre en œuvre les mesures relevant de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles
- b) Mise à disposition des rapports motivés aux personnes concernées
- c) Ouverture d'un délai d'1 mois minimum, pour présenter des observations (délai ramené à 15 jours dans le cas de locaux impropres à l'habitation)

Prescriptions de l'arrêté

- Réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation
- Démolition (si aucune autre solution est possible ou les travaux nécessaires, plus coûteux que la recons-truction)
- Cessation de mise à disposition du local
- Interdiction d'habiter à titre définitif ou temporaire
- Mention faite de l'existence du paiement d'une astreinte par jour de retard, au-delà du délai fixé et exécution d'office aux frais de la personne concernée

NB : quand son recours est nécessaire, les dispositions relatives à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sont précisées (art. R.511-4 CCH)

NB : l'obligation d'exécution des travaux cesse lorsque le local est devenu inoccupé, dès lors que des mesures d'im-possibilité d'accès aux lieux ont été prises. A défaut, l'autorité compétente en prendra l'initiative (art. L.511-11 CCH)

QUALITÉ DU LOGEMENT

La lutte contre l'habitat indigne évolue

Notification et communication de l'arrêté

- A la personne tenue d'exécuter les travaux
- Au maire
- Au président de l'EPCI
- Aux organismes payeurs des APL
- Aux gestionnaires du FSL
- Au procureur de la République pour l'insalubrité (art.R.511-7 CCH)

Après réalisation des mesures prescrites, la mainlevée de l'arrêté est prononcée et notifiée selon les mêmes modalités (lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine art.R.511-8 CCH).

L'astreinte administrative financière (1.000 €/jour de retard dans la limite de 50.000 € recouvrée par trimestre échu) cesse d'être due dès lors que l'immeuble, libéré et sécurisé, ne constitue plus un danger pour la santé ou la sécurité des I/3.

Pouvoir de substitution de l'autorité compétente

Par décision motivée, l'autorité compétente peut faire procéder d'office à l'exécution des prescriptions de l'arrêté (art. L.511-16 CCH). Toute mesure nécessaire peut être prise, voire aller jusqu'à la démolition, prescrite sur décision du TJ.

Le recouvrement des frais se fait alors comme en matière de contributions directes ou créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'interdiction d'habiter temporaire ou définitive fait peser sur le propriétaire ou l'exploitant une obligation d'hébergement ou de relogement (art. L.521-1 CCH) à laquelle s'ajoute la suspension du paiement des loyers dus au titre du bail en cours, effective à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification, jusqu'au 1er jour du mois de l'envoi (ou affichage) de sa mainlevée (art.L.521-2-1 CCH)

NB : une procédure d'urgence -en cas de danger imminent- permet à l'autorité compétente d'intervenir sans procédure contradictoire préalable (art.L.511.19 CCH)

QUALITÉ DU LOGEMENT

La lutte contre l'habitat indigne évolue

Sanctions pénales

3 types de peine sont encourus par les personnes physiques, avec un taux quintuplé pour les personnes morales :

- 1 an de prison et 50.000 € d'amende en cas de refus délibéré d'exécuter les travaux
- 2 ans de prison et 75.000 € d'amende en cas de refus de déférer à une mise en demeure préfectorale relative à des locaux suroccupés
- 3 ans de prison et 100.000 € d'amende en cas de non-respect d'une interdiction d'habiter des locaux ou de leur détérioration pour en faire partir ses occupants

L'ensemble de ces dispositions entre en vigueur au 1er janvier 2021 et ne sont applicables, qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.

Les procédures diligentées avant le 1er janvier 2021, sans qu'un arrêté n'ait encore été notifié, se poursuivent selon les règles applicables à compter de cette date, tel que le prévoient les articles 19 de l'ordonnance et 7 du décret n°2020-1711 du 24.12.2020.

Pour en savoir plus sur la définition de l'insalubrité, les obligations de relogement pesant sur le propriétaire ou les conséquences de la mise en œuvre de cette police en copropriété, vous pouvez prendre rendez-vous auprès de la permanence de l'Adil de votre arrondissement ou contacter la permanence téléphonique juridique au 01.42.79.50.50