

Cahier 7.

La lutte contre l'habitat dégradé

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation de nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »

Loi 89-462, article 6.

La lutte contre l'habitat dégradé a été intégrée dans les compétences du PDALHPD par la loi de 2006 portant engagement national pour le logement¹.

1. Le logement décent

1.1. La définition du logement décent

« Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques suivantes :

- **Sécurité physique et de la santé des locataires,**

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes,

- *il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ;*
- *il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes ;*
- *les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;*
- *la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;*
- *les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;*
- *le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*
- *les pièces principales destinées au séjour ou au sommeil bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

¹. Loi 2006-872.

▪ **Éléments d'équipement et de confort**

Le logement doit comporter :

- *une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement ; « la seule alimentation en électricité ne peut être considérée comme un équipement ou une installation permettant un chauffage normal du logement »²,*
- *une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- *des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;*
- *une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;*
- *une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;*
- *un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.*

▪ **Consommation énergétique**

En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.³

▪ **Surface de la pièce principale**

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

▪ **Surface habitable du logement**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »⁴

« Le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »⁵

². Cour de cassation, troisième chambre civile, arrêt n°13-17289 du 4 juin 2014, Société dauphinoise pour l'habitat / Mme X...

³. Ce point est développé dans le cahier 8 « La lutte contre la précarité énergétique ».

⁴. Décret 2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent.

⁵. CCH, article R822-25.

1.2. L'obligation du bailleur

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation de nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ;
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée ci-dessus ;
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »⁶

"L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent étant d'ordre public, il n'est pas tenu compte des stipulations du bail prévoyant la livraison d'un logement non décent en contrepartie d'un loyer réduit."⁷

1.3. Le contrôle de la décence du logement

▪ Le permis de louer

« L'organe délibérant de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut délimiter des zones soumises à déclaration ou à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le PDALHPD. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

Ces dispositifs de déclaration ou d'autorisation préalable ne s'appliquent ni aux logements mis en location par un organisme de logement social, ni aux logements conventionnés.

La délibération peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à déclaration ou autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée à un délai inférieur à six mois à compter de la publication de la délibération, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de demande d'autorisation.

A la demande d'une ou plusieurs communes membres d'un EPCI compétent en matière d'habitat, l'organe délibérant de cet établissement peut déléguer à ces communes la mise en œuvre et le suivi sur leurs territoires respectifs s'agissant des zones soumises à déclaration ou d'autorisation de mise en location.

Cette délégation est limitée à la durée de validité du programme local de l'habitat. Le maire de chaque commune délégataire adresse à l'EPCI un rapport annuel sur l'exercice de cette délégation.

La délibération exécutoire est transmise à la CAF et à la CMSA.

○ La déclaration de mise en location

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune.

⁶. Loi 89-462, article 6.

⁷. Cour de cassation, troisième chambre civile, arrêt n°13-17289 du 4 juin 2014, Société dauphinoise pour l'habitat / Mme X...

Le contrat portant reconduction ou renouvellement de la location ou avenant à ce contrat n'est pas soumis à l'obligation de déclaration.

La déclaration de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- *pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;*
- *pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;*
- *dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;*
- *la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé, ainsi que la date de conclusion du contrat.*

Le dossier de diagnostic technique est annexé à la déclaration.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration, il est adressé au déclarant :

- *lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci ;*
- *lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente, qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une nouvelle déclaration ; l'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.*

Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration, le Préfet peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites, celle-ci est invitée à présenter ses observations dans un délai d'un mois. Dans ce délai, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration.

Au terme de ce délai, le préfet peut émettre un titre de perception recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. »⁸

○ L'autorisation préalable de mise en location

« La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'EPCI ou, à défaut, par le maire de la commune.

L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Une mise en location, une relocation ou une nouvelle mise en location sont définies comme étant la conclusion d'un contrat de location à l'exclusion de sa reconduction ou de son renouvellement ou de la conclusion d'un avenant à ce contrat.

⁸. CCH, article L634-1 à - 4 et R634-1 à -5.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le ou les bailleurs ou leur mandataire et précise :

- *pour un bailleur personne physique, son identité, son adresse et ses coordonnées ;*
- *pour un bailleur personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration ;*
- *dans le cas où le mandataire agit pour le compte du bailleur, le nom ou la raison sociale du mandataire, son adresse ainsi que l'activité exercée et, le cas échéant, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle ;*
- *la localisation, la désignation et la consistance du logement et, le cas échéant, de l'immeuble dans lequel il est situé.*

Le dossier de diagnostic technique est annexé à la demande d'autorisation.

Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération a prévu cette faculté. Le dossier de diagnostic technique est annexé à cette demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

L'autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

L'autorisation préalable de mise en location reproduit l'ensemble des informations mentionnées dans la demande d'autorisation.

L'autorisation devient caduque s'il apparaît qu'elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de deux ans suivant sa délivrance.

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, une autorisation en cours de validité peut être transférée au nouveau propriétaire du logement. Ce transfert prend effet à compter du dépôt par le nouveau propriétaire, auprès de l'autorité compétente, d'une déclaration de transfert, sous réserve de l'accord du bénéficiaire initial de l'autorisation.

Le président de l'EPCI ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être délivrée lorsque l'immeuble dans lequel est situé le logement fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'EPCI ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l'habitat.

Les refus d'autorisation préalable de mise en location ou les autorisations assorties de réserves sont transmis par les autorités compétentes au comité responsable du PDALHPD et sont inscrits à l'observatoire des logements indignes.

La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la CAF, à la CMSA et aux services fiscaux.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation, le Préfet de département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Lorsque le préfet est informé qu'une personne a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation, l'intéressé peut procéder à la régularisation de sa situation dans le délai qui lui est imparti pour présenter ses observations. A cet effet, il joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la demande d'autorisation.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable, le Préfet de département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

Le produit de ces amendes est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

La délivrance d'une autorisation préalable de mise en location est inopposable aux autorités publiques chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques, ainsi qu'aux droits des occupants afférents aux mesures de police administratives édictées à ce titre. »⁹

▪ **Le contrôle par les organismes payeurs des aides au logement**

« Les organismes chargés de la gestion des aides personnelles au logement sont habilités à faire vérifier sur place si le logement satisfait aux exigences de décence et de peuplement.

Le maire ou toute association de défense des droits des locataires peuvent, s'il est porté à leur connaissance l'existence d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles habité ne satisfaisant pas aux exigences de décence saisir les organismes chargés de la gestion des aides personnelles au logement.

Le même droit est reconnu aux personnels de l'Etat et des agences régionales de santé. »¹⁰

Pour ce faire, l'organisme payeur peut « par *convention habiliter des organismes au vu de leur expertise professionnelle.*

L'organisme payeur ne peut habiliter un organisme de droit privé que si celui-ci est en règle au regard de ses obligations fiscales et sociales et qu'il n'a pas fait l'objet de condamnation pénale définitive en rapport avec son activité depuis au moins cinq ans.

L'habilitation ne porte que sur les logements pour lesquels l'organisme payeur verse une allocation de logement. »¹¹

1.4. L'impact de la non-décence et du surpeuplement sur les aides au logement

▪ **L'obligation de décence**

« Pour ouvrir droit à une aide personnelle au logement, le logement doit répondre aux exigences de décence.

Lorsque le logement est loué en colocation, formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, il est tenu compte, pour apprécier s'il répond à ces mêmes exigences, de l'ensemble des éléments, équipements et pièces dont dispose chaque colocataire.»¹²

« *Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit répondre aux caractéristiques de décence. »¹³*

« *Le fait que le logement réponde aux conditions de décence est justifié par une attestation du bailleur. »¹⁴*

⁹. CCH, articles L635-1s et R635-1 à -4.

¹⁰. CCH, article L851-4.

¹¹. CCH, art. R843-5.

¹². CCH, art. L822-9.

¹³. CCH, art. R822-24.

¹⁴. CCH, art. R823-2.

▪ En cas de non décence

« Lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfaisait pas aux caractéristiques de décence, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal *de 18 mois*.

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité pendant ce délai maximal pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail. »¹⁵

« L'information du propriétaire par l'organisme payeur sur son obligation de mise en conformité du logement, dont le locataire est également destinataire, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire, dans le cas où ce dernier saisit la commission départementale de conciliation. L'information du locataire précise l'adresse de la commission départementale de conciliation.

L'organisme payeur informe le propriétaire de l'existence d'aides publiques et des lieux d'information pour réaliser les travaux de mise en conformité du logement. »¹⁶

▪ Situations particulières

« Dans le cas où :

- le propriétaire du logement apporte la preuve auprès de l'organisme payeur qu'il a engagé les travaux de mise en conformité en vue d'un achèvement dans un délai de six mois ; le renouvellement de ce délai de six mois ne peut être accordé que si le propriétaire apporte la preuve que la réalisation des travaux nécessite un délai supérieur ou que le retard pris dans leur avancement ne lui est pas imputable ;

- le locataire du logement a engagé une action en justice toujours en cours ;

- l'allocation de logement hors charges constitue plus de la moitié du dernier loyer brut hors charges connu de l'organisme payeur ; à l'issue du délai de six mois, un renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure d'entreprendre les démarches en justice ou de relogement ;

- l'allocataire est en situation d'impayé de loyer et bénéficie du maintien de l'allocation de logement ;

- le locataire du logement apporte la preuve soit qu'il a accompli des actes positifs et récents en vue de trouver un nouveau logement ou qu'il a saisi la commission de médiation, soit qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement ; à l'issue du délai de six mois, un renouvellement de six mois ne peut être accordé que si l'allocataire apporte la preuve qu'il n'était manifestement pas en mesure de trouver un logement au cours du délai précédent ;

*l'allocation de logement, le cas échéant recalculée dans le cas où un nouveau loyer est fixé par le juge, peut, à titre exceptionnel, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée *de six mois*, renouvelable une fois.*

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail. »¹⁷

▪ En cas de changement de locataire

« Lors d'un changement de locataire, s'il est, de nouveau, constaté que le logement n'est pas conforme aux caractéristiques de décence, l'allocation de logement n'est pas versée au nouveau locataire ou au

¹⁵. CCH, art. L843-1 et R843-2.

¹⁶. CCH, art. R843-3 et -4.

¹⁷. CCH, art. L843-3 et R843-2 et -6.

propriétaire mais est conservée par l'organisme payeur pour une durée maximale, *de six mois* prolongée par décision de cet organisme, à titre exceptionnel, pour une seconde durée.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.»¹⁸

▪ **Le versement ou non de l'allocation conservée**

« Dès que le constat de mise en conformité du logement est établi *par l'organisme payeur ou par un organisme dûment habilité par ce dernier*, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire. »¹⁹

« Lorsque le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur est versé au propriétaire après que le constat de mise en conformité du logement a été établi, le propriétaire verse, le cas échéant, au locataire la part de l'allocation de logement conservée qui excède le montant du loyer et des charges récupérables. »²⁰

« Si, à l'issue du délai de mise en conformité, le logement ne répond toujours pas aux caractéristiques de décence, le montant de l'allocation de logement, conservé jusqu'à cette date par l'organisme payeur, n'est pas récupéré par le propriétaire. Ce dernier ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

Il en est de même si les travaux permettant cette mise en conformité ont été réalisés d'office en exécution d'une mesure de police. »²¹

▪ **Dérogations**

« L'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire et pendant une durée déterminée. »²²

« *Lorsque le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence ou lorsque le propriétaire n'a pas produit l'attestation de décence, l'allocation de logement peut être accordée, à titre dérogatoire, par l'organisme payeur :*

- aux personnes logées en hôtel meublé ou établissement assimilé, pour une durée d'un an.

L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

Le préfet désigne alors, dans le cadre du PDALHPD, un organisme privé ou public aux fins de proposer au propriétaire une solution adaptée d'amélioration du logement ou à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Cette dérogation peut être prorogée, pour six mois, par le conseil d'administration de l'organisme payeur, si les travaux de mise aux normes, bien que décidés, n'ont pas encore pu être achevés à l'issue de la première année ou si la solution de relogement, bien qu'acceptée par l'allocataire, n'a pas encore pris effet dans le même délai.

Le préfet doit également être informé du refus d'accorder l'allocation de logement à titre dérogatoire ;

- aux personnes propriétaires occupantes remboursantes, pour une durée de 18 mois renouvelable une fois.

L'organisme payeur doit en informer son conseil d'administration et le préfet.

Il en informe également le CR-PDALHPD afin que ce dernier examine avec l'allocataire une solution adaptée d'amélioration du logement ou une solution de relogement. »²³

« Pour les logements compris dans un patrimoine d'au moins dix logements dont le propriétaire ou le gestionnaire est un organisme HLM, une SEM de construction et de gestion de logements sociaux, un organisme agréé exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage, le bailleur peut continuer à percevoir l'allocation, s'il s'engage par convention avec l'Etat à rendre le logement décent dans un délai fixé par cette convention.

¹⁸. CCH, art. L843-4 et R.843-2

¹⁹. CCH, art. L843-3 et - 4 et R843-4.

²⁰. CCH, art. L843-5.

²¹. CCH, art. L843-2 à -4

²². CCH, art. L843-6.

²³. CCH, article R843-1.

Le bailleur adresse une copie de la convention aux organismes payeurs de l'allocation de logement. La transmission de cette convention à l'organisme payeur vaut constat de mise en conformité du logement. »²⁴

▪ **L'impact du surpeuplement sur les aides personnelles au logement**

« L'attribution d'une aide personnelle au logement est subordonnée au respect de conditions de peuplement des logements. »²⁵

« Lorsque la condition de superficie n'est pas respectée au moment de la demande, l'allocation de logement peut être accordée pour une durée de deux ans, à titre exceptionnel, par décision de l'organisme payeur. Le conseil d'administration de l'organisme payeur et le préfet sont informés de cette décision.

En cas de refus de dérogation, le préfet désigne, dans le cadre du PDALHPD, un organisme privé ou public aux fins de proposer à l'allocataire une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

La décision d'accorder l'aide au logement peut être prorogée par décision du conseil d'administration de l'organisme payeur, par période de deux ans renouvelable, après enquête sociale et au vu d'une attestation motivée du préfet certifiant que l'allocataire ne peut être logé conformément aux conditions de peuplement.

Si un logement devient surpeuplé par suite d'une naissance ou de la prise en charge d'un enfant, d'un ascendant ou d'un collatéral de deuxième ou de troisième degré, les allocations sont maintenues, à titre dérogatoire, pendant une durée de deux ans.

Cette dérogation peut être prolongée, sur décision de l'organisme payeur, par période de deux ans renouvelable, après enquête sociale et au vu d'une attestation motivée du préfet certifiant que l'allocataire ne peut être logé conformément aux conditions de peuplement.

Les changements dans les conditions de peuplement des locaux doivent être déclarés dans le délai d'un mois par l'allocataire. »²⁶

1.5. La procédure pour la réalisation des travaux

« Si le logement loué ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur des aides au logement de son obligation de mise en conformité du logement, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au Préfet de département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent. »²⁷

« Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation ; si le litige porte sur les caractéristiques du logement décent, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Cette association peut assister ou représenter un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir. »²⁸

²⁴. CCH, art. L843-7

²⁵. CCH, art. L822-10.

²⁶. CCH, art. R844-1 à -3.

²⁷. Loi 89-462, article 20-1.

²⁸. Loi 89-462, article 24-1.

2. L'habitat indigne

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »²⁹

« Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne peut être considéré comme un logement décent. »³⁰

2.1. L'habitat insalubre

« 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 tolérés rend un local insalubre. »³¹

« Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres, 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 suroccupation. »³²

▪ Dispositions générales

« On entend par :

- **Abords** : espaces situés à proximité immédiate du local d'habitation et aménagements qu'ils comportent ;
- **Caves** : locaux généralement enterrés conçus et construits pour être utilisés à des fins de conservation et d'entreposage ;
- **Combles** : locaux constitués par la partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé sous les pentes du toit et séparés des autres parties de celui-ci par un plancher ;
- **Dépendances** : parties d'un local d'habitation autres qu'une pièce de vie ou qu'une pièce de service, telles que terrasses, loggias, vérandas, volumes vitrés, balcons, remises, cabibis, espaces occupés par des chauffe-eau et garages ;
- **Hébergements touristiques** : hôtels, auberges collectives, résidences de tourisme, meublés de tourisme, chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant, locaux communs des terrains de camping et de caravanage, locaux communs des parcs résidentiels de loisirs sous régime hôtelier, hébergements individuels et collectifs des villages de vacances ;
- **Logement** : local d'habitation comprenant une ou plusieurs pièces de vie et de service ainsi que, le cas échéant, des dépendances ;
- **Local affecté à l'hébergement collectif** : local affecté par toute personne à un hébergement, gratuit ou non, organisé et fourni, le cas échéant avec des prestations annexes, en vue d'une utilisation collective excédant le cadre familial et ne constituant pas un hébergement touristique ;
- **Logement garni** : logement meublé pour lequel sont fournies en outre des prestations de service telles que le linge, le nettoyage et l'entretien ;
- **Logement meublé** : logement équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ;
- **Parties à usage commun** : espaces utilisés par les occupants de plusieurs locaux d'habitation ou assimilés tels que cours, courettes, allées, vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, locaux pour

²⁹. Loi 90-449, article 1-1.

³⁰. Décret 2002-120.

³¹. CSP, article L1331-22. « Ces situations d'insalubrité font l'objet des mesures de police » indiquées ci-dessous au §2.4.

³². CSP, article L1331-23.

vélos, locaux de gardiennage, dessertes de garages, locaux poubelles et, le cas échéant, cabinets d'aisances et salles d'eau ;

- Pièces de vie d'un local d'habitation : pièces principales destinées au séjour et au sommeil ;

- Pièces de service d'un local d'habitation : pièces autres que les pièces de vie et dégagements ou espaces de circulations, notamment cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies.

Les règles d'hygiène et de salubrité sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs.

La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité est constitutive d'infractions recherchées et constatées par des officiers et agents de police judiciaire, les pharmaciens inspecteurs de santé publique, les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs de l'action sanitaire et sociale, les ingénieurs du génie sanitaire, les ingénieurs d'études sanitaires et les techniciens sanitaires, les inspecteurs et contrôleurs de l'arS, ou des agents des collectivités territoriales habilités et assermentés et sanctionnées par une amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe.

Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer :

- une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées l'exécution immédiate de mesures sanitaires ;*
- ou une situation d'insalubrité relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du Préfet ;*
- ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire. »³³*

▪ Caractéristiques des locaux propres à l'habitation

« Sont par nature impropres à l'habitation et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, :

- Les caves, quels que soient les aménagements et transformations qui leur sont apportés ;

- Les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées ci-après.

Un sous-sol peut être mis à disposition aux fins d'habitation si ses caractéristiques ne constituent pas un risque pour la santé de l'occupant et s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il satisfait aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage et de configuration ;

- les ouvertures sur l'extérieur n'exposent pas les occupants à des sources de pollution, notamment, à des émissions des gaz d'échappement de véhicules à moteurs thermiques ;

- il est aménagé à usage d'habitation.

Les rez-de-chaussée ou les rez-de-jardin de maisons implantées sur des terrains d'une pente égale ou supérieure à 10 degrés ne sont pas des sous-sols.

Les combles peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- la solidité du plancher garantit la sécurité de l'occupation ;

- ils satisfont aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage et de configuration ;

- ils sont aménagés à usage d'habitation.

Les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20

³³. CSP, articles R1331-14s.

mètres est suffisante. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation sauf si le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante.

Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum à un prospect permettant un éclairage naturel suffisant.

L'éclairage naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque l'éclairage au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.

La configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exigüe lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes :

- l'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ;
- les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés ;
- un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante. »³⁴

▪ Les conditions de salubrité inhérentes aux locaux d'habitation

« Les locaux d'habitation ne présentent pas de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils tolérés.³⁵

Le bâti (sol, toiture, murs, ouvertures), les gros ouvrages, assurent la protection des locaux d'habitation contre les remontées d'eau, les infiltrations et l'humidité, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite.

En outre, pour éviter toute stagnation d'eau dans les bâtiments et leurs abords, les cours, courettes, terrasses, balcons, coursives, toits-terrasses, chapes, perrons, marches, espaces vides entre deux murs d'habitation, ruelles mitoyennes et sols des voies privées :

- présentent une pente convenablement réglée et, s'il y a lieu, orientée à l'opposé des façades ;
- comportent les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux, tant pluviales que de lavage, vers un dispositif capable de s'opposer au passage des rongeurs et de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements ; ces aménagements comportent en nombre suffisant des regards facilitant les opérations de désengorgement.

Tout logement est muni :

- d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable provient d'un réseau de distribution publique, d'une source ou d'un puits privé. Tout fournisseur d'eau est tenu :
 - surveiller la qualité de l'eau qui fait l'objet de cette production ou de cette distribution ; se soumettre au contrôle sanitaire sauf pour les eaux destinées à la consommation humaine provenant d'une source individuelle fournissant moins de 10 mètres cubes par jour en moyenne ou approvisionnant moins de cinquante personnes ;
 - prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau, et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;
 - n'employer que des produits et procédés de traitement de l'eau, de nettoyage et de désinfection des installations qui ne sont pas susceptibles d'altérer la qualité de l'eau distribuée
 - respecter les règles de conception et d'hygiène applicables aux installations de production et de distribution ;
 - se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire ;

34. CSP, articles R1331-17s.

35. Sur ce point cf. §2.2. ci-dessous.

- élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau sur toute partie de la chaîne de production et de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine dont elle est responsable ou, pour les personnes responsables de la distribution intérieure de locaux ou établissements où l'eau est fournie au public, une évaluation des risques liés aux installations intérieures de distribution d'eau.

En cas de risque grave pour la santé publique ayant pour origine une installation intérieure ne distribuant pas d'eau au public, l'occupant ou le propriétaire de cette installation doit, sur injonction du Préfet, prendre toute mesure pour faire cesser le risque constaté et notamment rendre l'installation conforme aux règles d'hygiène dans le délai qui lui est imparti.

- *d'une évacuation des eaux usées. L'évacuation des eaux usées est en bon état de fonctionnement, parfaitement étanche et ne présente aucun désordre ni risque pour la santé et l'environnement ;*
- *d'un point d'eau chaude. Le point d'eau chaude est convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit.*

- *d'une salle d'eau. La salle d'eau comporte un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche.*

- *d'un cabinet d'aisances ;*

Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau.

Les matériaux des sols, murs et plafonds de la salle d'eau et du cabinet d'aisances ainsi que leurs équipements sanitaires sont d'un entretien aisé et les sols sont imperméables.

La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent d'eau en permanence, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau.

Les équipements du cabinet d'aisances raccordés à un système d'assainissement collectif ou individuel assurent une évacuation sans risque de pollution par retour d'eau et l'absence de remontée d'odeur. La cuvette du cabinet d'aisances est équipée d'un dispositif d'occlusion tel un abattant muni d'un couvercle. Le cabinet d'aisances ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.

Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire.

Des toilettes sèches peuvent être installées, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations.

II.-Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs salles d'eau communes ou par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum.

Les salles d'eau communes et cabinets d'aisance communs sont dotés de portes fermant de l'intérieur mais pouvant être ouvertes de l'extérieur en cas de nécessité.

La salle d'eau ou le cabinet ne peut être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale.

Un poste ou point d'eau potable avec évacuation permettant le lavage des mains est placé à proximité immédiate de tout cabinet d'aisances à usage commun.

- *d'une installation électrique. L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.*

- *d'une installation de chauffage. L'installation de chauffage est fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et à ses aménagements, et elle assure le confort de ses occupants vis-à-vis du froid.*

Les équipements tels les barbecues, réchauds à gaz mobiles, braseros, ne peuvent être utilisés comme modes de chauffage d'appoint.

- *d'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur fonctionnel et suffisant, qui peut être assuré par différents moyens tels l'isolation thermique, la présence de volets, la possibilité de ventilation nocturne, l'existence d'un puits provençal, ainsi que par leur combinaison ;*

- *d'un dispositif de renouvellement de l'air. Celui-ci, qui comprend l'évacuation de l'air vicié et de l'humidité ainsi que l'apport d'air neuf, s'effectue au moyen de l'aération par les fenêtres et ouvrants*

ainsi que, le cas échéant, par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique ou tout autre dispositif.

Les courants d'air éventuellement créés par ces dispositifs et systèmes et le rejet de l'air vicié n'emportent pas d'effets négatifs sur la santé des personnes.

Les dispositifs de renouvellement de l'air sont maintenus en bon état d'usage. Les grilles et orifices de ventilation ne sont pas obturés, le détalonnage des portes intérieures est respecté.

- *d'un dispositif d'occultation de la lumière. Celle-ci dans les pièces destinées au sommeil ou comportant un couchage habituel est assurée par les volets ou persiennes ou par un dispositif d'effet équivalent.*

Lorsque des installations, des équipements et des dispositifs du logement ou des parties communes sont modifiés, remplacés ou ajoutés, ils sont choisis et installés de façon à réduire à leur valeur minimale les bruits et les vibrations qu'ils sont susceptibles de causer. »³⁶

▪ Règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des locaux d'habitation

○ Utilisation des locaux d'habitation

« Un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation et est en conséquence insalubre :

- lorsqu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie ;

- ou lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement.

Les locaux d'habitation et leurs dépendances, y compris les garages, ne peuvent être utilisés pour des activités, appareils ou moteurs dégageant des gaz de combustion, lorsqu'ils fonctionnent, que s'ils sont aménagés pour préserver la santé et la sécurité des personnes, notamment par une ventilation adaptée.

Tout dépôt de liquides inflammables est interdit dans les locaux d'habitation et leurs dépendances. Des réserves de ces liquides destinées à l'usage domestique peuvent toutefois y être conservées, à condition de ne pas excéder la quantité totale de vingt litres et d'être placées dans des récipients parfaitement étanches dans des pièces ne comprenant aucun foyer ni appareil de chauffage ou d'éclairage à flamme nue.

Les odeurs, éclairages, illuminations ou bruits, qu'une personne en soit à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne ou d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité, ne peuvent, par leur intensité, leur durée ou leur répétition, porter atteinte à la qualité de l'air, à la tranquillité du voisinage ou à la tranquillité et la santé des occupants des locaux d'habitation.

Il n'est pas créé d'obstacle permanent à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les locaux à usage d'habitation. A cette fin notamment, les arbres situés à proximité des fenêtres font l'objet d'un élagage, lequel doit cependant permettre une protection contre la chaleur extérieure excessive.

Aucun objet ou débris n'est projeté à l'extérieur des locaux d'habitation ni à leurs abords.

L'entreposage ou l'accumulation de débris, objets ou substances diverses susceptibles de causer une insalubrité, un accident ou un risque d'épidémie, notamment en attirant et favorisant la prolifération des animaux causes de nuisances pour la santé humaine, est interdit.

Les dispositifs de compostage domestique des bio-déchets sont admis, sous réserve qu'ils ne soient pas une cause d'insalubrité, notamment en favorisant la prolifération de rongeurs.

Il est interdit d'élever et d'entretenir à l'intérieur des locaux d'habitation, y compris leurs dépendances, des animaux de toutes espèces qui, par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, sont susceptibles d'emporter des effets négatifs sur la santé ou la sécurité des personnes ou de nuire à la salubrité des lieux. »³⁷

³⁶. CSP, articles R1331-24s.

³⁷. CSP, articles R1331-37s.

○ **Entretien des locaux d'habitation**

« Les locaux d'habitation sont, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, propres et bien entretenus.

L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.

Toutes mesures nécessaires sont prises pour prévenir la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine, notamment les punaises de lit, dans les locaux d'habitation et, s'il y a lieu et en urgence, pour y remédier, notamment par déblaiement, nettoyage, désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux par des procédés biologiques ou physiques.

Le traitement des locaux d'habitation en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés introduisant dans l'air des produits nocifs ou toxiques, notamment le formol ou l'ozone, ou émettant des rayonnements notamment des rayonnements ultra-violet, ne peut être réalisé lorsque ces locaux sont occupés et doit être suivi de leur aération avant une nouvelle occupation. »³⁸

▪ **Règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des bâtiments, des parties à usage commun et des abords des locaux d'habitation**

« Les bâtiments accueillant des locaux d'habitation et leurs abords ainsi que les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs font l'objet d'un entretien satisfaisant, assuré notamment par la réalisation périodique des mesures et travaux nécessaires, à la charge des personnes auxquelles cette obligation incombe.

Toute détérioration imprévue susceptible d'emporter des effets négatifs pour la santé et la sécurité des personnes fait sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire.

○ **Les bâtiments**

Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, les plafonds, les sols, les planchers, les fenêtres, les vasistas, les portes, les emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des réseaux sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou des émanations, tout en respectant les dispositifs de ventilation indispensables.

Les grillages, les grilles et les lanterneaux sont nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence leur fonction.

Les murs et toits végétalisés sont conçus afin d'éviter la chute de végétaux et de leur contenant, l'encombrement des ouvertures et tout excès d'humidité pouvant créer des risques de court-circuit ou favoriser la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine ainsi que l'apparition de moisissures. Ils font l'objet d'un nettoyage, d'un entretien et d'une inspection réguliers.

La démolition d'un bâtiment est précédée d'une opération de dératisation et de dépigeonnisation.

Si cette démolition révèle la présence de produits dangereux, solides ou liquides, notamment des cuves ou réservoirs contenant des liquides inflammables ou toxiques, elle est interrompue jusqu'à ce que ces produits soient enlevés et que ces installations soient neutralisées par dépollution ou déposées.

○ **Les parties à usage commun**

Les parties à usage commun d'un bâtiment d'habitation collectif sont accessibles et maintenues en bon état de propreté, de fonctionnement et d'entretien.

Chaque cour ou courette est accessible depuis une partie à usage commun et est munie d'une prise d'eau.

La gestion des divers conteneurs de déchets ménagers est faite de façon à minimiser les nuisances pour le proche voisinage. Les poubelles sont sorties ou déposées le plus loin possible des portes et fenêtres.

³⁸. CSP, articles R1331-43s.

○ **Les jardins et abords**

Les jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de façon à ne pas compromettre la salubrité et l'hygiène de ces locaux.

L'accès des aires de jeux et bacs à sable collectifs est interdit aux animaux domestiques.

La plantation d'espèces végétales dont la prolifération est susceptible d'emporter des effets négatifs sur la santé, notamment l'ambroisie, est interdite.

Les jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de manière à ne pas laisser proliférer les animaux causes de nuisances pour la santé humaine.

Il est interdit d'élever et d'entretenir dans les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs, les abords et les jardins des habitations, des animaux de quelque espèce que ce soit, qui par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, sont susceptibles de constituer un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ou la salubrité des lieux.

Le nombre des animaux élevés peut être limité et la distance des lieux d'enclos et d'abri peut être définie, compte-tenu de la nature de l'élevage ou de la proximité d'habitations occupées par des tiers, par arrêté du Préfet ou du maire.

Dans tous les cas, les installations renfermant des animaux, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, sont maintenues constamment en bon état de propreté et d'entretien, désinfectées et désinsectisées. Les fumiers sont évacués aussi souvent qu'il est nécessaire pour ne pas incommoder le voisinage.

Il est interdit d'attirer ou de nourrir systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité. »³⁹

▪ **Entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et ramonage des conduits de fumée**

« Lorsqu'ils sont à combustion, les foyers, les appareils de chauffage, les appareils de cuisine alimentés par un combustible solide et les appareils de production d'eau chaude font l'objet d'un entretien périodique.

Par dérogation, les foyers ouverts à combustible solide ne sont pas soumis à ces obligations d'entretien, mais leurs utilisateurs les maintiennent en bon état de fonctionnement et de propreté.

Les conduits intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, de raccordement et d'évacuation des fumées des foyers et appareils mentionnés au premier alinéa font l'objet d'un ramonage périodique, dans les conditions prévues par la présente section.

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux foyers, appareils et conduits présents dans tout immeuble ou local, quel que soit son usage.

○ **Entretien des foyers et appareils de combustion**

L'entretien comporte le nettoyage, la vérification du bon fonctionnement de l'appareil de combustion et, le cas échéant, son réglage, ainsi que la vérification des conduits destinés à la distribution de la chaleur et à l'arrivée d'air de combustion.

L'entretien est effectué au moins tous les douze mois.

En cas de remplacement ou de première installation, le premier entretien est effectué dans les douze mois suivant ce remplacement ou cette première installation.

En l'absence totale d'utilisation pendant une durée minimale de douze mois, aucun entretien n'est requis durant cette période. A l'issue d'une telle période, un entretien est requis avant toute nouvelle utilisation.

³⁹. CSP, articles R1331-46.

○ **Ramonnage des conduits de raccordements et des conduits de fumée**

Le ramonnage comporte le nettoyage, par action mécanique directe, de la paroi intérieure du conduit de fumée, afin d'en éliminer les suies et dépôts et d'assurer la vacuité du conduit sur toute sa longueur, incluant les tuyaux ou conduits de raccordement.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, sont vérifiés lors des ramonnages et remis en état si nécessaire.

L'emploi du feu ou d'explosifs est interdit pour le ramonnage des conduits.

Le ramonnage des conduits de fumées et des tuyaux de raccordement est effectué au moins tous les douze mois. Des arrêtés du Préfet ou du maire peuvent prévoir que le ramonnage est effectué plusieurs fois par an, dont une fois pendant la période de chauffe.

Dans le cas des appareils collectifs, le ramonnage des conduits de fumée est effectué au moins tous les six mois, dont une fois pendant la période de chauffe. Toutefois, lorsqu'un appareil collectif est exclusivement alimenté par des combustibles gazeux, les conduits n'ayant jamais servi à l'évacuation des produits de la combustion de combustibles solides ou liquides ou, dès lors qu'ils ont fait l'objet d'un ramonnage préalablement au changement de combustible utilisé, qui ne servent plus à l'évacuation de tels produits, peuvent n'être ramonnés que tous les douze mois.

En cas de première installation ou de remplacement, le premier ramonnage est effectué dans le délai mentionné, selon l'appareil concerné, au premier alinéa ou à la première phrase ou à la deuxième phrase du deuxième alinéa, suivant la première installation ou le remplacement.

Pour les appareils mentionnés au premier alinéa et à la seconde phrase du deuxième alinéa, en l'absence totale d'utilisation pendant une durée minimale de douze mois, aucun ramonnage n'est requis durant cette période. A l'issue d'une telle période, un ramonnage est requis avant toute nouvelle utilisation.

Pour les appareils mentionnés à la première phrase du deuxième alinéa, en l'absence totale d'utilisation pendant une durée minimale de six mois, aucun ramonnage n'est requis durant cette période. A l'issue d'une telle période, un ramonnage est requis avant toute nouvelle utilisation.

○ **Dispositions communes**

Les dispositifs nécessaires pour permettre d'accéder à toutes les parties des conduits de fumée et de ventilation doivent être établis et maintenus en bon état d'usage pour permettre les opérations d'entretien et de ramonnage.

Dans le cas des foyers et appareils individuels, l'entretien et le ramonnage sont effectués à l'initiative de l'occupant, sauf stipulation contraire du bail.

Dans le cas des foyers et appareils collectifs, l'entretien et le ramonnage sont effectués à l'initiative du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou, si une convention le prévoit, de l'exploitant de l'immeuble. Les occupants sont prévenus suffisamment à l'avance du passage des professionnels chargés de l'entretien et du ramonnage, et prennent toutes dispositions utiles pour permettre ces opérations.

Le ramonnage et l'entretien sont effectués par une personne qualifiée professionnellement.

La réalisation de chaque opération de ramonnage ou d'entretien donne lieu à la remise d'une attestation, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant l'achèvement de l'opération.

L'attestation de ramonnage précise notamment le ou les conduits de fumée ramonnés et atteste notamment de la vacuité du conduit sur toute sa longueur.

Après tout accident, sinistre, notamment feu de cheminée, ou exécution de travaux, l'usage des conduits et appareils qui y sont raccordés est interdit dans l'attente de leur remise en état ou de leur remplacement. Le commanditaire les fait examiner par un installateur, ou toute autre personne qualifiée, qui établit une attestation. »⁴⁰

⁴⁰. CSP, articles R1331-68s.

2.2. La lutte contre la présence de plomb

▪ Le signalement des cas de saturnisme

« Le médecin qui dépiste un cas de saturnisme chez une personne mineure doit, après information de la personne exerçant l'autorité parentale, le porter à la connaissance, sous pli confidentiel, du médecin de l'agence régionale de santé⁴¹ désigné par le directeur général de l'agence. Le médecin de l'agence en informe le médecin responsable du service départemental de la protection maternelle et infantile⁴². Par convention entre le DG-arS et le président du conseil départemental, le médecin responsable du SD-PMI peut être chargé de recueillir la déclaration du médecin dépistant.

Le médecin recevant la déclaration informe le DG-arS de l'existence d'un cas de saturnisme dans les immeubles ou parties d'immeubles habités ou fréquentés régulièrement par ce mineur. Le directeur général de l'agence en avertit le Préfet de département.

« Les cas de saturnisme sont signalés sans délai par le médecin ou le responsable du service de biologie ou du laboratoire d'analyses de biologie médicale, public ou privé, au médecin de l'agence régionale de santé désigné par le directeur général de l'agence.

Le destinataire du signalement évalue la nécessité de mettre en place d'urgence des mesures de prévention individuelle et collective et, le cas échéant, de déclencher des investigations pour identifier l'origine de la contamination ou de l'exposition.

Sur la demande du médecin destinataire du signalement, le déclarant est tenu de lui fournir toute information nécessaire à la mise en œuvre des mesures d'investigation et d'intervention, notamment l'identité et l'adresse du patient.

Ces informations peuvent être transmises à d'autres professionnels lorsque leur intervention est indispensable pour la mise en œuvre des mesures de prévention individuelle et collective. Elles ne sont conservées que le temps nécessaire à l'investigation et à l'intervention.

Toute personne appelée à connaître, à quelque titre que ce soit, les données individuelles transmises est astreinte au secret professionnel. »⁴³

▪ L'enquête environnementale

Le DG-arS ou, à la demande du préfet de département, le directeur du service communal d'hygiène et de santé⁴⁴ procède immédiatement à une enquête sur l'environnement du mineur, afin de déterminer l'origine de l'intoxication.

« L'enquête environnementale vise à rechercher les sources de plomb dans l'environnement du mineur, afin de déterminer l'origine de l'intoxication. Le médecin ayant reçu le signalement d'un cas de saturnisme chez une personne mineure communique au DG-arS les informations nécessaires permettant de procéder à l'enquête environnementale. »

Dans le cadre de cette enquête, le DG-arS ou le directeur du SCHS peut faire réaliser un diagnostic portant sur les revêtements des immeubles ou parties d'immeubles habités ou fréquentés régulièrement par ce mineur. Les résultats de l'enquête sont communiqués au préfet de département ainsi qu'au DG-arS lorsque cette enquête a été réalisée par le directeur du SCHS.

Lorsqu'un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à sa connaissance en l'absence de déclaration d'un cas de saturnisme, le Préfet de département peut également prescrire au DG-arS ou au directeur du SCHS de faire réaliser un diagnostic. Le DG-arS ou le directeur du SCHS peut également faire réaliser ce diagnostic lorsqu'il a été directement informé du risque d'exposition. Les résultats du diagnostic sont communiqués au Préfet de département ainsi qu'au DG-arS lorsque le diagnostic a été réalisé par le directeur du SCHS.

⁴¹, arS. Cf. CSP, art. L1431-1s.

⁴², SD-PMI. Cf. CSP, art. L2112-1s.

⁴³, CSP, articles R1334-1, R3113-4 et – 5.

⁴⁴, SCHS. Cf. CSP, art L1422-1.

Constitue un risque d'exposition au plomb le fait qu'un immeuble ou partie d'immeuble construit avant le 1er janvier 1949 comporte des revêtements dégradés et qu'il est habité ou fréquenté régulièrement par un mineur ou une femme enceinte. Le signalement du risque d'exposition au plomb pour un mineur est adressé au préfet par tout moyen avec mention de l'adresse de l'immeuble concerné.

Le diagnostic identifie les éléments de construction comportant un revêtement dégradé, précise la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb, selon un protocole précisé par un arrêté interministériel. »⁴⁵

« Le diagnostic et le constat sont réalisés par des opérateurs, agréés par le DG-arS, présentant des garanties de compétence en matière d'utilisation des appareils de mesure du plomb dans les revêtements et de techniques de prélèvement des écailles et poussières et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cet opérateur est tenu de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Il ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents.

▪ **Le constat de risque d'exposition**

« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction.

« L'auteur du constat de risque d'exposition au plomb identifie les éléments comportant un revêtement, précise la concentration en plomb de ces revêtements et la méthode d'analyse utilisée pour la mesurer et décrit l'état de conservation des revêtements contenant du plomb, selon un protocole précisé par un arrêté interministériel. Il consigne, le cas échéant, dans le rapport du constat la liste des facteurs de dégradation du bâti qu'il a relevés.

Lorsque l'auteur du constat transmet une copie du constat au DG-arS, il en informe le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement. »

Ce constat est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Le constat est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils tolérés, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location. Le constat initial sera joint à chaque contrat de location.

*« Le constat de risque d'exposition au plomb doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location. Sa validité n'est toutefois pas limitée dans le temps si le constat atteste l'absence de revêtements contenant du plomb ou indique une concentration de plomb dans des revêtements inférieure aux seuils définis par l'arrêté interministériel »*⁴⁶.

L'absence dans le contrat de location du constat constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Le constat mentionné ci-dessus est à la charge du bailleur, nonobstant toute convention contraire.

⁴⁵. CSP, art. R1334-2 à -4.

⁴⁶. CSP, art. R1334-11.

Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils tolérés, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à l'occasion de nouveaux travaux sur les mêmes parties.

En tout état de cause, les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, le préfet de département prescrit aux propriétaires bénéficiant de subventions de travaux pour sortie d'insalubrité la réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Si le constat met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Les constats sont communiqués, à leur demande, au préfet de département, au DG-arS et, dans les communes disposant d'un SCHS, au directeur de ce service.

Si le constat de risque d'exposition au plomb fait apparaître la présence de facteurs de dégradation, l'auteur du constat transmet immédiatement une copie de ce document au DG-arS qui en informe le préfet de département.

Sur proposition du DG-arS ou du directeur du SCHS de la commune concernée, le préfet de département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante.

Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement. »⁴⁷

« L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux est réalisée par la remise d'une copie du constat de risque d'exposition au plomb par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.

Le constat de risque d'exposition au plomb est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services de l'arS ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale. »⁴⁸

Le constat de risque d'exposition au plomb est dressé par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir le constat. »⁴⁹

▪ L'information aux professionnels de santé et aux familles

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, le DG-arS prend toutes

⁴⁷. CSP, articles L1334-5 et suivants.

⁴⁸. CSP, art. R1334-10 à -12.

⁴⁹. CSP, art. R1334-10.

mesures nécessaires à l'information des professionnels de santé concernés, des familles et, le cas échéant, des femmes enceintes. Il incite les parents ou les titulaires de l'autorité parentale d'enfants mineurs à adresser ces derniers en consultation auprès d'un médecin. Il invite la personne dont dépend la source d'exposition au plomb identifiée par l'enquête à prendre les mesures appropriées pour réduire ce risque.

▪ Les travaux à réaliser

Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils tolérés, à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit, soit du constat de risque d'exposition au plomb 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 relatives à la sécurité et la salubrité des immeubles, locaux et installations⁵⁰.⁵¹

« Lorsqu'il est constaté un risque d'exposition au plomb au, il est fait application de la procédure d'urgence. Le délai dans lequel doivent être réalisés les travaux est limité à un mois, sauf dans le cas où, dans ce même délai, est assuré l'hébergement de tout ou partie des occupants hors des locaux concernés. Le délai de réalisation des travaux est alors porté à trois mois maximum. »⁵²

« Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprenant, d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection, consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb. »⁵³

« Le constat de réalisation des travaux prescrits comprend :

- *une inspection des lieux permettant de vérifier la réalisation des travaux prescrits ;*
- *une analyse des poussières prélevées sur le sol permettant de mesurer le niveau de contamination des locaux.*

A l'issue des travaux, la concentration en plomb des poussières au sol, par unité de surface, ne doit pas excéder un seuil défini par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de la santé. Cet arrêté détermine également les modalités de réalisation de ce constat.

Lorsque l'autorité compétente a exécuté d'office les mesures prescrites, le constat après travaux est mis à la charge de la personne tenue de réaliser les mesures. »⁵⁴

2.3. Lutte contre la présence d'amiante

« Les propriétaires, ou à défaut les exploitants, des immeubles bâtis y font rechercher la présence d'amiante ; en cas de présence d'amiante, ils font établir un diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés et mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires pour contrôler et réduire l'exposition.

Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti.

Les organismes réalisant les repérages et les opérations de contrôle communiquent aux ministres chargés de la santé et de la construction et au préfet de département les informations nécessaires à l'observation de l'état du parc immobilier et les informations nécessaires à la gestion des risques.

Les résultats de l'exploitation des données recueillies en vue de l'observation du parc immobilier sont mis à la disposition du public, par le ministre chargé de la santé, sous format dématérialisé.

Les informations recueillies en vue de la gestion des risques sont mises à la disposition des maires concernés.

⁵⁰. Cf. infra §2.4.

⁵¹. CSP, art. L1334-1 à-2 et CCH, article L276-1.

⁵². CSP, art. R1334-6.

⁵³. CSP, art. R1334-5.

⁵⁴. CSP, article R1334-8.

Le préfet de département peut mettre en demeure le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant d'un immeuble bâti :

- de mettre en œuvre, dans un délai qu'il fixe, des mesures nécessaires en cas d'inobservation des obligations de recherche et de diagnostics ;
- de faire réaliser, dans un délai qu'il fixe, une expertise visant à déterminer les mesures nécessaires ou à vérifier que les mesures mises en œuvre ou envisagées au titre de ces obligations sont adaptées.

En cas d'urgence, le préfet peut :

- faire réaliser, aux frais du propriétaire ou, à défaut, de l'exploitant de l'immeuble concerné, les repérages et diagnostics ou l'expertise ;
- fixer un délai pour la réalisation des mesures conservatoires nécessaires pour faire cesser l'exposition à l'amiante. Si ces mesures n'ont pas été exécutées à l'expiration du délai, il fait procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Si, à l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, le propriétaire ou l'exploitant de l'immeuble bâti n'a pas mis en œuvre les mesures prescrites ou n'a pas fait réaliser l'expertise visant à déterminer les mesures nécessaires ou à les vérifier, le représentant de l'Etat dans le département peut, en cas de danger grave pour la santé, suspendre l'accès et l'exercice de toute activité dans les locaux concernés et prendre toutes mesures pour limiter l'accès aux locaux dans l'attente de leur mise en conformité.

Si la population est exposée à des fibres d'amiante résultant d'une activité humaine, le préfet de département peut, en cas de danger grave pour la santé, ordonner, dans des délais qu'il fixe, la mise en œuvre des mesures propres à évaluer et à faire cesser l'exposition. Faute d'exécution par la personne responsable de l'activité émettrice, le représentant de l'Etat dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci.

La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. »⁵⁵

2.4. La police de la sécurité et de la salubrité des immeubles

« 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 :

- 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 ;
- 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 ;

« Ces équipements communs sont :

- les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- 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 ;
- les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- 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) ;
- les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- les ascenseurs. »⁵⁶

⁵⁵. CSP, articles L1334-12-1. Les mesures relatives à la prévention des risques liés à l'amiante sont détaillées aux art. R1334-14 à -29-9.

⁵⁶. CCH, article R511-1.

- 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 ;
- l'insalubrité.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une de ces situations signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs dont elle dispose.

▪ L'autorité compétente

L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :

- le maire dans les cas menaçant la sécurité des personnes ;
- le Préfet de département dans le cas d'insalubrité. « La commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques peut alors être consultée par le Préfet. »⁵⁷

« Préalablement à l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, l'autorité compétente peut saisir pour avis le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Lorsqu'il est consulté à ce titre, le conseil peut se réunir en formation spécialisée, présidée par le préfet et comprenant :

- deux représentants des services de l'Etat et le directeur général de l'agence régionale de santé ou son représentant ;
- deux représentants des collectivités territoriales ;
- trois représentants d'associations et d'organismes, dont un représentant d'associations d'usagers et un représentant de la profession du bâtiment ;
- deux personnalités qualifiées dont un médecin. »⁵⁸

○ Le transfert de compétences des maires au P-EPCI

« Les maires des communes membres d'une intercommunalité compétente en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en matière de police de l'habitat. Lorsqu'une métropole délègue tout ou partie de ses compétences en matière d'habitat à un conseil de territoire, le président du conseil de la métropole délègue les prérogatives correspondantes au président du conseil de territoire, qui lui est substitué dans le périmètre du territoire.

Lorsque le président de l'EPCI prend un arrêté de police, il le transmet pour information aux maires des communes concernées dans les meilleurs délais. A la date du transfert des pouvoirs, le président de l'EPCI est substitué aux maires concernés dans tous les actes relevant des pouvoirs transférés.

Dans un délai de six mois suivant la date à laquelle les compétences ont été transférées à l'établissement ou au groupement, un ou plusieurs maires peuvent s'opposer, dans chacun de ces domaines, au transfert de ces pouvoirs de police. A cette fin, ils notifient leur opposition au président de l'EPCI ou du groupement de collectivités territoriales (GCT). Il est alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition.

Dans un délai de six mois suivant la date de l'élection du président de l'EPCI ou du GCT, si le prédécesseur de ce dernier exerçait dans une commune ces pouvoirs de police, le maire de cette commune peut s'opposer à la reconduction du transfert de ce pouvoir. La notification de cette opposition au président de l'EPCI ou du GCT met fin au transfert.

Dans un délai de six mois suivant la date de l'élection du président de l'EPCI ou du GCT, si le prédécesseur de ce dernier n'exerçait pas dans une commune ces pouvoirs de police, le maire de cette commune peut s'opposer au transfert de ce pouvoir. Il notifie son opposition au président de l'EPCI ou du GCT. A défaut, le transfert devient effectif à l'expiration de ce délai ou, le cas échéant, d'un délai supplémentaire d'un mois.

Si un ou plusieurs maires des communes concernées se sont opposés au transfert de leurs pouvoirs de police, le président de l'EPCI ou du GCT peut renoncer à ce que les pouvoirs de police spéciale des maires des

⁵⁷. CSP, article L1416-1.

⁵⁸. CSP, R1416-5.

communes membres lui soient transférés de plein droit, dans un délai d'un mois suivant la fin de la période pendant laquelle les maires étaient susceptibles de faire valoir leur opposition. Il notifie sa renonciation à chacun des maires des communes membres. Dans ce cas, le transfert des pouvoirs de police n'a pas lieu ou, le cas échéant, prend fin à compter de cette notification, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI ou du GCT.

Par dérogation, le président de l'EPCI ne peut pas renoncer à ce que les pouvoirs de police des maires des communes membres lui soient transférés, 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 la population de l'établissement.

Un maire qui s'est opposé au transfert des pouvoirs de police peut, transférer à tout moment au président de l'EPCI les pouvoirs de police en matière d'habitat.

Ce transfert prend effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI, sauf si celui-ci notifie au maire, dans ce délai, son refus d'exercer ces pouvoirs.

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

En cas de carence du président de l'EPCI pour l'exercice des attributions qu'il détient en matière de police de l'habitat, le Préfet de département peut se substituer à celui-ci.

Les frais afférents aux mesures prises par le Préfet de département sont à la charge de l'EPCI concerné.

Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions de police de l'habitat sont mis à disposition du président de l'EPCI par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'EPCI fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement.»⁵⁹

○ *Délégation du préfet au P-EPCI ou au Maire*

« Lorsqu'une intercommunalité a signé avec l'Etat la convention de délégation des aides à la pierre et lorsque les maires des communes membres ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales, le Préfet de département peut, sur le territoire de ces communes, après avis du DG-arS, déléguer au président de l'EPCI ses prérogatives en matière de police de santé publique.

Les conditions dans lesquelles le président de l'EPCI exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres concernées et, d'autre part, avec le Préfet de département et le DG-arS. Cette convention, qui tient compte du programme local de l'habitat, du projet régional de santé et des contrats locaux de santé, précise notamment :

- les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre de l'établissement public ;
- les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission, ainsi que la coordination des services locaux concernés ;
- les conditions dans lesquelles le président de l'EPCI peut recourir aux services de l'Etat ou de ses établissements publics ;
- les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne, des situations de péril ou d'exposition au risque d'incendie ;
- les conditions de son évaluation et les conditions dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

Les arrêtés et mesures sont notifiés au Préfet de département ainsi qu'au DG-arS ou à son délégué.

En cas de carence du président de l'EPCI dans l'exercice des compétences déléguées, le Préfet de département se substitue à lui.

Le président de l'EPCI, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants.

Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par l'établissement public de coopération intercommunale comme en matière de contributions directes.

⁵⁹. CGCT, article L5211-9-2.

L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

A défaut pour le président de l'EPCI de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de le faire parvenir au Préfet de département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

Le président de l'EPCI auquel le Préfet de 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.

Sans préjudice des attributions du DG-arS ou des directeurs des SCHS situés dans le périmètre de l'intercommunalité, le responsable du service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux est compétent pour établir le rapport motivé. Il est également compétent, pour procéder, le cas échéant, à l'enquête sur l'environnement du mineur et pour faire réaliser le diagnostic portant sur les revêtements des immeubles ou parties d'immeubles. Le contrôle peut également lui être confié. Il peut demander que lui soient communiqués les constats de risque d'exposition au plomb et proposer au président de l'EPCI de prendre les mesures conservatoires.

Le Préfet de département peut, après avis du DG-arS, déléguer aux maires des communes membres d'un EPCI et disposant d'un SCHS et, à leur demande, les prérogatives qu'il exerce en matière de lutte contre l'habitat insalubre.

Le maire exerce ces prérogatives au nom et pour le compte de l'Etat, dans des conditions précisées par voie de convention signée avec le Préfet de département et le DG-arS ou son délégué. Cette convention, qui tient compte du projet régional de santé, du programme local de l'habitat et du contrat local de santé, fixe :

- les objectifs prioritaires de lutte contre l'habitat indigne ;
- les moyens humains et financiers prévisionnels affectés à cette mission ;
- les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat indigne ;
- les conditions de son évaluation et celles dans lesquelles il est rendu compte annuellement de son exécution.

Les arrêtés sont notifiés au Préfet de département ainsi qu'au DG-arS ou à son délégué.

Dans le cadre de cette délégation, le maire, en cas de défaillance du propriétaire, procède à l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits par l'arrêté et assure l'hébergement temporaire ou le relogement des occupants.

Les créances relatives aux travaux d'office, à l'hébergement ou au relogement des occupants sont recouvrées par la commune comme en matière de contributions directes.

L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune concernée.

A défaut pour le maire de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au Préfet de département dans le mois qui suit la demande émanant de celui-ci, la créance est liquidée et recouvrée par l'Etat. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »⁶⁰

▪ Les visites

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques.

Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte.

La situation d'insalubrité est constatée par un rapport du DG de l'arS ou, du directeur du SCHS, remis au Préfet de département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.

Les situations menaçant la sécurité des personnes sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné.

⁶⁰. CCH, articles L301-5-1-1 et -2.

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, l'autorité compétente fait application des pouvoirs prévus en cas de situation d'urgence.

▪ La procédure contradictoire

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au livre foncier dont dépend l'immeuble.

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

Par dérogation, la procédure contradictoire est conduite avec les personnes suivantes qui seront celles tenues d'exécuter les mesures :

- l'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables ;
- la personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

« Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'autorité compétente informe ces personnes 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 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition de ces personnes qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, ou à quinze jours dans le cas de locaux impropres à l'habitation.

A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, l'information les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. »⁶¹

▪ La prescription de travaux

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 :

- 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 ;
- la démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;
- la cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;
- l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif.

« Le délai d'exécution des mesures de réparation ou de démolition ne peut être inférieur à un mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, sauf dans le cadre de la procédure d'urgence. »⁶²

L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

⁶¹. CCH, article R511-3.

⁶². CCH, article R511-6.

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 cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit. Ces dispositions cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites n'est plus obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions.

« Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation, l'autorité compétente sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :

- *inscrit au titre des monuments historiques;*
- *situé dans les abords des monuments historiques ;*
- *situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;*
- *protégé au titre de l'environnement.*

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours. Lorsque la démolition concerne un immeuble ou une partie d'immeuble protégé en application des servitudes d'utilité publique, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être employés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique sont déposés en conservation, en tenant compte des indications de l'architecte des Bâtiments de France. »⁶³

▪ La notification et la publicité de l'arrêté

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures. Il est également notifié, le cas échéant, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes concernées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble, ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

A la demande de l'autorité compétente, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est publié au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

« Les notifications et formalités sont effectuées par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception, ou à défaut par affichage. »⁶⁴

« Les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et les arrêtés de mainlevée sont communiqués au maire, au président de l'intercommunalité compétente en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'aux gestionnaires du FSL du département lorsque le bâtiment est à usage total ou partiel d'habitation. Les arrêtés de traitement de l'insalubrité sont également communiqués au procureur de la République. »⁶⁵

⁶³. CCH, article R511-4.

⁶⁴. CCH, article R511-8.

⁶⁵. CCH, article R511-7.

▪ La réalisation des travaux et la mainlevée

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation⁶⁶. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dès lors que cela ne fait pas obstacle à l'exécution des mesures prescrites.

L'autorité compétente constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.

L'arrêté de mainlevée est notifié aux personnes concernées. Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

▪ En cas d'inexécution des travaux

○ L'astreinte

Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.

Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte.

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le produit de l'astreinte est attribué :

- lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;
- lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;
- lorsque l'autorité compétente est le président de l'EPCI ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le Préfet et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'ANAH après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

⁶⁶. CCH, articles L252-1 à 6.

○ *L'exécution d'office*

Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. Elle peut prendre toute mesure nécessaire à celle-ci. Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, rendu à sa demande.

Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, l'autorité compétente peut, sur décision motivée, se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. Elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat des copropriétaires à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défallants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Lorsque les locaux sont occupés par des personnes entrées par voie de fait ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion devenu définitif, et que le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement s'est vu refuser le concours de la force publique pour que ce jugement soit mis à exécution, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement peut demander au tribunal administratif que tout ou partie de la dette dont il est redevable au titre des dispositions du présent chapitre soit mis à la charge de l'Etat. Cette somme vient en déduction de l'indemnité à laquelle peut prétendre le propriétaire.

Le Préfet de département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité. Les frais sont dans ce cas recouverts au profit de la commune.

○ *Le recouvrement*

Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes responsables ou lorsqu'elle exécute les mesures visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte, sont recouverts comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le Préfet de département, ou comme en matière de contributions directes lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'EPCI.

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque l'autorité compétente s'est substituée à certains copropriétaires défallants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité compétente de la décision de substitution aux copropriétaires défallants.»⁶⁷

« La créance sur les personnes tenues de réaliser les mesures prescrites et née de l'exécution d'office de celles-ci comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment celui des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens, les frais exposés par la commune ou l'Etat agissant en qualité de maître d'ouvrage public et, le cas échéant, les frais d'expertise. »⁶⁸

▪ **La procédure d'urgence**

« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport ou par l'expert désigné, 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.

⁶⁷. CCH, article L 511-1 à 18.

⁶⁸. CCH, R511-9.

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Dans le cas où ces mesures n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office.

Si les mesures ont mis fin durablement au danger, l'autorité compétente prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Elle prend un arrêté de mainlevée.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, l'autorité compétente poursuit la procédure. »⁶⁹

▪ Dispositions pénales

« Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits.

Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du Préfet de département concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux.

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- la confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;
- l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ;
- l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières. Cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé de ces peines complémentaires est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction indiquée ci-dessus. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

La confiscation porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

⁶⁹. CCH, articles L 511-19 à -21.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au même 8° et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au deuxième alinéa du présent V est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation. »⁷⁰

2.5. La protection des occupants

« L'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

▪ La suspension du loyer

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier 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 premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

▪ L'obligation de relogement

« Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. Lorsque l'interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux, le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le relogement des occupants.

L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.

Ces dispositions du présent article cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée. »⁷¹

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au Préfet de département.

⁷⁰. CCH, article L 511-22.

⁷¹. CCH, article L511-18.

Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

○ *La substitution en cas de défaillance du propriétaire*

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de traitement de l'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

Lorsqu'une personne publique, un organisme HLM, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

Si la commune ou, le cas échéant, l'EPCI assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants,

- le Préfet de département peut procéder à l'attribution d'office d'un logement social. Ces attributions de logements, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental.⁷²
- le maire, ou le cas échéant, le président de l'intercommunalité, peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Le Préfet, le maire ou, le cas échéant, le président de l'intercommunalité sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

⁷². Cf Cahier 5 - §1-7.

Aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire. La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le Préfet de département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'intercommunalité, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

« Le fonds d'aide pour le relogement d'urgence est destiné à apporter une aide financière aux communes, aux établissements publics locaux compétents ou aux groupements d'intérêt public compétents, afin d'assurer durant une période maximale de six mois l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux qui présentent un danger pour leur santé ou leur sécurité et qui ont fait l'objet soit d'une ordonnance d'expulsion, soit d'un ordre d'évacuation.

Une aide financière peut également leur être attribuée pour mettre les locaux hors d'état d'être utilisables.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux obligations de remboursement auxquelles sont tenus les propriétaires en application de dispositions législatives spécifiques. »⁷³

▪ La prolongation du bail

La durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

▪ Dispositions pénales

Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- la confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet

⁷³. CGCT, article L2335-15. Cf. également CGCT, D2335-17s.

d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

- l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé de ces peines complémentaires est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

La confiscation porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. »⁷⁴

« Lorsqu' il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal judiciaire ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire.

Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés.

La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'Etat de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'Etat dans tous les droits du propriétaire du fonds. »⁷⁵

▪ **Le sort des meubles de l'occupant évacué suite à une interdiction définitive d'habiter.**

« Lorsque les locaux d'un immeuble ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter au titre d'un arrêté de péril, d'une déclaration d'insalubrité ou, en cas d'urgence, d'une décision de l'autorité de police compétente sont évacués, les meubles de l'occupant ayant fait l'objet de l'évacuation qui se trouvent sur les

⁷⁴. CCH, articles L521s.

⁷⁵. CCH, article L651-10.

lieux sont décrits avec précision par un huissier de justice mandaté par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble.

Le procès-verbal mentionne, à peine de nullité :

- un inventaire des meubles déménagés et de ceux laissés sur place par l'occupant, avec indication qu'ils paraissent avoir une valeur marchande ou non ;
- le lieu et les conditions d'accès au local où ils sont déposés ;
- la sommation à la personne évacuée de les retirer dans le délai d'un an, à compter de la signification de l'acte d'huissier,
- la convocation de la personne évacuée à comparaître devant le juge de l'exécution à une date déterminée qui ne peut être antérieure à l'expiration du délai imparti, afin qu'il soit statué sur le sort des meubles non retirés avant le jour de l'audience

Les meubles sont ensuite remis et entreposés, aux frais du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble, en un lieu approprié désigné par l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation.

L'occupant dispose d'un délai d'un an à compter de la signification de l'acte d'huissier pour retirer ses meubles.

Les frais de garde des meubles entreposés sont à la charge du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à l'expiration de ce délai de retrait des meubles.

A l'issue de ce délai, les frais de garde des meubles non retirés peuvent être pris en charge par l'occupant. A défaut, les meubles non retirés sont, sur autorisation du juge de l'exécution du lieu de situation des meubles, vendus aux enchères publiques ou déclarés abandonnés et détruits pour ceux qui ne sont pas susceptibles d'être vendus, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont conservés sous scellés par l'huissier de justice pendant deux ans avant destruction, sauf à ce que l'occupant prouve par tout moyen qu'aucune proposition de relogement adaptée à ses besoins ne lui a été faite. Dans ce cas, les meubles de l'occupant sont conservés aux frais du propriétaire ou de l'exploitant jusqu'à ce qu'il ait été relogé.

Le produit de la vente est remis à l'occupant après déduction des frais engagés après l'expiration du délai de retrait des meubles.

Lorsque le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas à ces obligations, l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation prend les dispositions nécessaires pour les assurer.

La créance résultant de la substitution de l'autorité de police ayant ordonné l'évacuation au propriétaire ou exploitant défaillant est recouvrée comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière. »⁷⁶

2.6. L'accumulation de déchets

« Lorsque des déchets sont abandonnés ou déposés, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai de dix jours, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut lui ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € et le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de la réglementation dans un délai déterminé.

Au terme de cette procédure, si la personne concernée n'a pas obtempéré à cette injonction dans le délai imparti par la mise en demeure, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente peut, par une décision motivée qui indique les voies et délais de recours :

- l'obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme correspondant au montant des mesures prescrites, laquelle est restituée au fur et à mesure de l'exécution de ces mesures ;
- faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Les sommes consignées peuvent être utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées ;
- suspendre le fonctionnement des installations et ouvrages, la réalisation des travaux et des opérations, ou l'exercice des activités qui sont à l'origine des infractions constatées jusqu'à l'exécution complète des mesures imposées et prendre les mesures conservatoires nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure ;

⁷⁶ CCH, art. L542-1s.

- ordonner le versement d'une astreinte journalière au plus égale à 1 500 € courant à compter d'une date fixée par la décision jusqu'à ce qu'il ait été satisfait aux mesures prescrites par la mise en demeure. Le montant maximal de l'astreinte mise en recouvrement ne peut être supérieur au montant maximal de l'amende applicable pour l'infraction considérée ;

- ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 150 000 €. La décision mentionne le délai de paiement de l'amende et ses modalités. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ou à un autre établissement public compétent. Les sommes consignées leur sont alors reversées à leur demande.

En cas d'urgence, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente fixe les mesures nécessaires pour prévenir les dangers graves et imminents pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement.

Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions.

Lorsque l'exploitant d'une installation de traitement de déchets fait l'objet d'une mesure de consignation, il ne peut obtenir d'autorisation pour exploiter une autre installation de traitement de déchets avant d'avoir versé la somme consignée.

Si le producteur ou le détenteur des déchets ne peut être identifié ou s'il est insolvable, l'Etat peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier la gestion des déchets et la remise en état du site pollué par ces déchets à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie ou à un autre établissement public compétent.

Les amendes administratives et l'astreinte journalière sont recouvrées au bénéfice :

- de la commune, lorsque l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente est le maire ;

- du groupement de collectivités, lorsque l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente est le président d'un groupement de collectivités. »⁷⁷

3. Les outils de lutte contre l'habitat indigne et non décent

3.1. L'observatoire des logements indignes ou non-décents

« Le comité responsable du plan met en place un observatoire des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi que des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel, afin d'élaborer les actions de résorption correspondantes. Y figurent les noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier. »⁷⁸

3.2. L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne

« Est autorisée la création par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature) d'un traitement de données à caractère personnel dénommé « outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne » (ORTHI), ayant pour finalités :

- de faciliter la mise en place des observatoires nominatifs de l'habitat indigne et non décent ;

- d'évaluer localement, régionalement et nationalement la politique publique de lutte contre l'habitat indigne et non décent.

Les données à caractère personnel enregistrées sont les suivantes : données de catégorie A (identification) ;

⁷⁷. C.Env., article L541-3.

⁷⁸. Loi 90-449, article 3.

nature du propriétaire (personne morale ou physique) ; nom du/des propriétaires ou exploitants ; numéro SIREN ou fiscal du/des propriétaires ou exploitants ; adresse postale du/des propriétaires ou exploitants ; nom et numéro SIREN du syndic ; invariant fiscal du local ; données de catégorie F (adresse, caractéristiques du logement) ; localisation précise du local (adresse, localisation dans l'immeuble, coordonnées géographiques) ; catégorie cadastrale ; surface, nombre de pièces ; statut d'occupation, nombre d'occupants ; type d'action de repérage et de traitement (procédures d'insalubrité, non décence, péril, sécurité des équipements communs, sécurité des ERP, traitement préventif des logements dans des opérations programmées ou sur grille insalubrité) ; date de début de l'action ; caractéristiques de l'action par des booléens (réalisation ou non de travaux d'office, nécessité ou non d'hébergement, nécessité ou non de relogement, démolition ou non) ; date de main levée.

Les données seront conservées jusqu'à ce que le logement soit considéré comme n'étant plus indigne ou indécent (état passif). Les données relatives au logement seront ensuite archivées pour une durée de cinq ans, puis supprimées à l'issue de ces cinq années.

Sont destinataires de la totalité ou d'une partie de ces données, à raison de leurs attributions et pour les besoins exclusifs des missions qui leur sont confiées : les membres des comités responsables du plan d'action pour le logement des personnes défavorisées de chaque département : services de l'Etat dans le département : délégations territoriales des agences régionales de santé, préfetures, directions départementales interministérielles (DDT, DDCS), représentant de l'ANAH dans le département ; collectivités territoriales : conseil général, communes, établissements publics de coopération intercommunale compétents dans le domaine de l'habitat, services communaux d'hygiène et de santé ; caisses d'allocations familiales et mutualité sociale agricole.

Auront uniquement accès aux statistiques les utilisateurs nationaux et régionaux chargés de la lutte contre l'habitat indigne : services de l'Etat : ministère de la santé (DGS), ministère du logement (DHUP et DREAL), ANAH, ministère en charge de la famille (DGCS), délégation à l'hébergement et à l'accès au logement (PNLHI), ministère de l'intérieur (DGCL et DMAT) ; pour les aides personnelles au logement : CNAF, CMSA ; représentants nationaux des collectivités : ADF, AMF, ADCF, ACUF, AMGVF. »⁷⁹

3.3. Articulation avec DALO

« Tout demandeur, de bonne foi,

- logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
ou

- logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un tel handicap,

peut saisir la commission de médiation DALO. »

« Lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport de l'arS ou du SCHS, le cas échéant de l'EPCI ou de la commune délégataire des pouvoirs de police de l'habitat ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit.

Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives. La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère

⁷⁹. Arrêté du 30 septembre 2011 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif à l'habitat indigne et non décent, dénommé « ORTHI » (outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne).

prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du PDALHPD aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation. »⁸⁰

3.4. Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne

« La lutte contre l'habitat indigne recouvre des enjeux de solidarité nationale et de santé publique qui justifient une mobilisation et une organisation de la puissance publique. Les situations d'habitat indigne révèlent aussi, outre des problèmes de santé publique, des problèmes sociaux et, souvent, d'exclusion par le logement.

La suppression des diverses formes de cet habitat indigne relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets vis à vis des propriétaires.

La lutte contre cet habitat indigne est à ces titres une priorité de l'action des pouvoirs publics. Celle-ci s'appuie sur des mécanismes et des dispositifs juridiques, financiers, opérationnels et une action sociale.

Dans un souci d'appréhender de façon globale les problèmes de mal logement, et de prévenir les situations d'insalubrité, peuvent aussi être traités des logements non décentes, parce que, outre ses effets autres que civils, (saisine par le locataire du juge d'instance) la non-décente a des conséquences sur les conditions de versement des aides au logement (APL et allocation logement) et qu'il y a là un levier pour l'action publique, voulu par le législateur.

Le plan d'action contre l'habitat indigne ne constitue pas une procédure formalisée, ni un programme indépendant des autres programmes, opérations ou réflexions nécessaires à une politique locale de l'habitat ou au logement des personnes défavorisées, mais un volet axé sur des enjeux qui ont souvent été occultés.

L'objet d'un plan d'action contre l'habitat indigne est, d'abord de mettre à plat les enjeux et les conditions préalables de l'élaboration d'un projet, à discuter et négocier avec les partenaires. Il permet, en un premier temps, et selon les configurations locales, aux services de l'Etat concernés - tout particulièrement, la préfecture, l'ARS la DDT et la DDCS - de se mettre en ordre de marche, de façon interministérielle et partenariale, pour définir les enjeux et la stratégie globale de l'Etat. Mais il a vocation à s'élargir aux autres acteurs.

Ce programme d'action a vocation à constituer un volet particulier du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. En effet, les populations concernées figurent parmi les publics prioritaires du PDALPD et le département est un partenaire institutionnel et financier essentiel, en matière d'action et d'accompagnement social des familles.

Enfin ce plan départemental peut constituer un cadre de référence de protocoles d'accord territorialisés signés entre l'Etat et les collectivités territoriales intéressées, de même que d'opérations identifiées pour lutter contre l'habitat indigne (OPAH de renouvellement urbain, PIG, PLH et conventions de délégation des aides à la pierre) listant les engagements précis et quantifiés de chacun.

La constitution et l'organisation d'une maîtrise d'ouvrage forte constituent une condition de réussite de la mise en œuvre effective du plan. Ce travail en commun doit d'abord concerner les services de l'Etat. Garantir une efficacité accrue de l'action de l'Etat et mutualiser les compétences disponibles, nécessitent la mise en place de méthodes de travail adéquates sur la base d'une organisation optimale des services de l'Etat et d'une culture commune de la lutte contre l'habitat indigne.

L'analyse des forces et faiblesses des services doit permettre de faire évoluer les pratiques administratives dans ce sens, tout en veillant à placer "l'habitant" au cœur des préoccupations de chacun des acteurs.

Dans les départements où il existe des communes dotées de SCHS (services communaux d'hygiène et de santé) agissant au nom de l'Etat et percevant à ce titre une dotation spécifique, il importe que celles-ci soient particulièrement mobilisées au sein du dispositif.

L'objectif commun est, pour travailler efficacement, au préalable, de partager et de coordonner les éléments connus de chacun au titre de ses compétences (repérages, signalements, plaintes, procédures des uns et des autres, ...), ce qui peut aboutir à créer un guichet unique, à constituer (ou à alimenter) un observatoire de l'habitat indigne.

Différentes formules d'organisation du travail au plan départemental peuvent être mises en place, parmi lesquelles la création d'un pôle de compétence sous l'égide du préfet. Des formules plus larges, de type pôle local de lutte contre l'habitat indigne peuvent être imaginées.

⁸⁰. CCH, article L441-2-3.

La lutte contre l'habitat indigne ne peut reposer sur les seuls services de l'Etat. Les collectivités territoriales, en particulier celles dotées d'un SCHS, mais aussi les acteurs institutionnels (ANAH, CAF, MSA, ADIL, observatoires de santé ou de l'habitat notamment), les organismes de logement social et les collecteurs du 1%, les opérateurs (Pact Arim, CDHR, SEM et autres professionnels compétents...), les travailleurs sociaux et professionnels de santé, sont nécessairement partie prenante de cette politique, et leur association à un moment du processus est à penser.

Certains d'entre eux peuvent être associés au pilotage du plan.

L'identification des territoires d'action et des situations prioritaires à traiter, constitue une première étape clé que les services de l'Etat ont à mener conjointement à l'échelle départementale et doit mener à :

- *localiser géographiquement les secteurs à enjeux,*
- *appréhender la nature et l'ampleur du phénomène d'habitat indigne,*
- *identifier les populations exposées, ainsi que l'existence éventuelle de problématiques aggravantes, tel le surpeuplement des logements ou les formes d'habitat précaire.*

La définition des stratégies et programmes d'action détermine la capacité opérationnelle des autorités publiques à soustraire effectivement les personnes et familles, des conditions d'habitat indigne dans lesquelles elles vivent.

Les finalités de l'action publique sont axées sur :

- *la réalisation de travaux de sortie d'habitat indigne sur les logements et immeubles concernés,*
- *l'hébergement temporaire et le relogement des habitants dans des cas extrêmes,*
- *leur accompagnement social, si besoin est.*

Dans le cadre du Plan, des objectifs chiffrés, eux-mêmes issus du repérage, ou à fixer, selon la connaissance déjà acquise, de situations d'habitat indigne à traiter doivent être indiqués : des objectifs chiffrés, correspondant à un engagement collectif, avec les moyens mis en place, permettent d'assurer un suivi et d'engager chacun sur des résultats. Ceci peut s'exprimer par un nombre de logements, des diagnostics, des travaux, des situations identifiées prioritaires, des objectifs géographiquesdes procédures à engager et à suivre...des équipes de MOUS à mettre en place, des dispositifs opérationnels spécifiques à certains territoires ou certaines situations à prévoir (sans nécessairement prédéfinir à ce stade le mode opératoire précis (OPAH ; OPAH-RU, OPAH-RR, PIG...)).

Un calendrier prévisionnel est utile à prévoir, même s'il est appelé à être ajusté.

Les montages financiers sont à prévoir, ainsi que leurs conditions d'emploi. (ANAH, collecteurs du 1%, collectivités territoriales, organismes divers, banques...)

L'anticipation des besoins d'hébergement et de relogement ainsi que la définition des stratégies à mener - qu'il s'agisse de l'hébergement à l'occasion de travaux ou du relogement définitif lié à l'insalubrité ou au surpeuplement - constituent une des clés de voûte du plan départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) constitue un cadre de travail global privilégié, commun au Département et à l'Etat. Au titre de ce plan, doivent être prioritairement identifiés et pris en compte les besoins d'hébergement et de relogement, à titre provisoire ou définitif, des familles et personnes vivant dans de l'habitat indigne.

C'est aussi dans ce cadre, que doit être assuré un accompagnement social efficace de ces publics en difficulté (mobilisation du FSL, ASLL, MOUS).

Des prévisions et localisations de logements - tiroirs ou des capacités de relogement doivent être précisés. Ces besoins sont à prendre en compte dans les priorités des droits de réservation (et des attributions) auprès des organismes d'HLM (accords collectifs, contingent préfectoral, autres contingents)

Le volet sensibilisation - communication est un point essentiel car la lutte contre l'habitat indigne, lequel est fort souvent diffus et caché, ne peut être menée sans sensibilisation et mobilisation de tous : élus, services publics, travailleurs sociaux, professionnels de santé, magistrats, professionnels de l'immobilier, associations...

L'expérience montre que la presse locale peut souvent jouer un rôle important.

Le concours des ADIL là où elles existent est précieux pour communiquer sur les droits des propriétaires et des occupants.

Le rôle des associations spécialisées dans la défense des personnes défavorisées ne doit pas être négligé. »⁸¹

⁸¹. Portail du PNLHI.

« Dans chaque département, un sous-préfet est désigné référent en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ses missions sont de piloter le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), d'améliorer la coordination des différents services de l'Etat, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet pour faciliter l'instruction des situations signalées. »⁸²

3.6. Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

« Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- **la revalorisation des îlots d'habitat dégradé par l'acquisition du foncier et sa revente, nu ou bâti ;**
- **le relogement des habitants, avec pour objectif prioritaire leur maintien au sein du même quartier requalifié ;**
- **la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière ;**
- **la réhabilitation du parc privé existant ;**
- **l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;**
- **la lutte contre l'habitat indigne ;**
- **l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité ;**
- **la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales, de services publics et de services de santé ;**
- **l'accompagnement social des habitants ;**
- **la réalisation des études préliminaires et opérations d'ingénierie nécessaires à sa mise en œuvre.**

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés est transmis par le Gouvernement au Parlement avant le 1er octobre de chaque année. »⁸³

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. A cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. »⁸⁴

« L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. »⁸⁵

3.7. La lutte contre les bidonvilles

« La France compte près de 570 bidonvilles où vivent 16 000 personnes, pour une grande partie d'entre elles ressortissantes roumaines et bulgares. Ce nombre reste relativement stable depuis plusieurs années, et ce malgré les évacuations qui trop souvent se traduisent par des réimplantations de campements.

Une instruction du Gouvernement définit un cadre d'action renouvelé afin de donner une nouvelle impulsion à la politique de résorption des campements illicites et bidonvilles, une politique à la fois humaine et exigeante quant au respect du droit et de la loi mais aussi une politique efficace, avec un objectif de réduction durable du nombre de bidonvilles dans les 5 ans à venir.

⁸². Circulaire du 15/03/2017. Cf. également la circulaire du 08/02/2019.

⁸³. Loi 2009-323, article 25.

⁸⁴. Loi 2003-710, article 10-1

⁸⁵. CCH, article L321-1-2.

Afin d'atteindre cet objectif, cette instruction préconise le développement d'actions qui ont fait la preuve de leur efficacité dans certains territoires et se caractérisent par :

- la définition et la mise en œuvre d'une stratégie territoriale poursuivant un objectif clairement exprimé de résorption des bidonvilles ;
- un partenariat impliquant tous les acteurs concernés à l'échelle d'un territoire pertinent et engageant de manière indispensable les collectivités territoriales ;
- une gestion globale, s'inscrivant dans le temps, depuis l'installation du campement jusqu'à sa disparition, et alliant à la fois programmes d'insertion en France, respect des lois de la République et coopération transnationale avec les pays d'origine des populations.

Le suivi de la mise en œuvre de cette instruction est confié au DIHAL qui mettra en place une commission chargée de rendre compte des progrès enregistrés en matière de développement des stratégies territoriales et de réduction du nombre de bidonvilles et de personnes y vivant. »⁸⁶

« En ce qui concerne les opérations relatives aux terrains sur lesquels sont utilisés aux fins d'habitation des locaux ou installations impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou de salubrité et communément appelés " bidonvilles ", hormis les cas où l'arrêté de prise de possession du terrain est pris par le Préfet de département sur demande du maire ou du représentant de toute collectivité intéressée, l'Etat ou ses opérateurs nationaux supportent seuls la charge financière de l'acquisition.

En ce qui concerne les autres opérations, un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités de financement et, notamment, la répartition de la charge des opérations foncières entre l'Etat ou ses opérateurs nationaux et les autres collectivités publiques intéressées. Ce décret fixe la part du déficit prévu entre les dépenses et les recettes entraînées par l'opération qui est couverte par la subvention de l'Etat. »⁸⁷

4. Le suivi et l'évaluation

▪ Le PDALHPD

« Le PDALHPD définit les mesures adaptées concernant le repérage et la résorption des logements indignes, des logements non décents, des locaux impropres à l'habitation et, s'il y a lieu, des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel ainsi que les actions de diagnostic, d'accompagnement social, d'hébergement temporaire ou de relogement adapté correspondantes. »⁸⁸

▪ Le CR-PDALHPD

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, le comité transmet chaque année au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. »⁸⁹

⁸⁶ Instruction du Gouvernement visant à donner une nouvelle impulsion à la résorption des campements illicites et des bidonvilles – 25.01.2018.

⁸⁷ CCH, article L522-1.

⁸⁸ Loi 90-449, article 4.

⁸⁹ Loi 90-449, article 3.