



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# L'ESSENTIEL DE L'ORDONNANCE DU 16/09/2020

Relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux  
et installations

## Le cadre juridique

**L'article 198 de la loi ELAN : habilitation du gouvernement à adopter par ordonnance les mesures suivantes:**

- 1 - Harmoniser et simplifier les polices administratives de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)
- 2 - Répondre plus efficacement aux situations d'urgence
- 3 - Favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de Lutte contre l'Habitat Indigne

**Publication du texte au JO le 17 septembre 2020 – entrée en vigueur le 1er janvier 2021**

**Décrets d'application en cours de rédaction - Entrée en vigueur 1<sup>er</sup> janvier 2021**

Concertation des acteurs de la LHI jusqu'au 21 octobre  
Saisine de différentes commissions en novembre  
passage en Conseil d'État

## Les polices actuelles de l'habitat

### Code de la santé publique (CSP)

Locaux impropres à l'habitation : L.1331-22

Suroccupation du fait du bailleur : L.1331-23

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

Périmètre insalubre : L.1331-25

Saturnisme : L.1334-2

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

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

Péril (+urgence) : L.511-1 et s.

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

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

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

Un ensemble de plus de 10 polices, avec des procédures de mise en œuvre différentes (délais, contradictoire...)

# Une police unique : la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations

**Une procédure commune (sauf exceptions) pour l'ensemble des polices de lutte contre l'habitat indigne figurant dans un seul code : le Code de la Construction et de l'Habitation**

**La définition de l'insalubrité précisée et conservée dans le Code de la Santé Publique**

Article L.1331-22 du CSP :

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

La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnées à l'article L.1334-2 rend un local insalubre. Les décrets pris en application de l'article L.1311-1 et, le cas échéant, les arrêtés pris en application de l'article L.1311-2 précisent la définition des situations d'insalubrité. »

Article L.1331-23 du CSP :

« Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L.1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. »

## Quatre faits générateurs énoncés dans le CCH : Champ d'application

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

***Obligation de signaler toute situation ayant pour objet de porter atteinte à la sécurité et à la santé des personnes***

## Focus sur l'insalubrité

La situation de logement ou local **vacant** est prévue dans la définition de l'insalubrité.

Plus de notion d'insalubrité remédiable/irréremédiable MAIS l'arrêté peut prescrire **l'interdiction définitive d'habiter ou la démolition** :

- 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.

**Le CODERST peut être consulté** par le représentant de l'Etat dans le département lorsqu'il prend un arrêté en application du 4° de l'article L.511-2 du CCH, mais cela reste **facultatif**

Pour les locaux insalubres « impropres à l'habitation » tels que prévu à l'article L.1331-23 du CSP :

Les notions de hauteur sous plafond insuffisante, d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe seront **précisés dans des décrets sur les règles sanitaires à venir en 2021.**

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

## Focus sur l'insalubrité

### Saturnisme infantile

**La nouvelle procédure commune est mise en œuvre, dans le cas défini à l'article L. 1334-2 du CSP :**

Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés **contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils** (...), à la suite soit du dépistage d'un cas de saturnisme, soit du diagnostic prescrit en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-1, soit du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5 **et que cette existence est susceptible d'être à l'origine de l'intoxication ou d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur**, il est fait application des dispositions du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.

- Pas de suspension de loyer prévue dans ce cas
- L'interdiction temporaire d'habiter s'applique si les travaux ne peuvent être réalisés sans risque pour les occupants

Les délais de procédures restent à préciser dans le décret.

## 1. Harmoniser et simplifier les polices administratives de la LHI

### Une police à acteur constant :

**Le maire** reste l'autorité compétente pour tous les arrêtés de sa compétence dans le CCH actuel (faits générateurs 1 à 3)

**Le préfet** reste l'autorité compétente pour tous les arrêtés de sa compétence dans le CSP actuel (fait générateur 4)

**Le président d'EPCI** peut se voir transférer les pouvoirs de police par les maires et déléguer par les préfets

**Le préfet** se substitue au maire ou au président d'EPCI défaillant



# Un arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité

### Pris à l'issue d'une procédure contradictoire

- Le respect du contradictoire =>Information faite à la personne concernée. En copropriété sur parties communes=>le syndic
- Les observations doivent être fournies dans un délai (*projet décret*) qui ne peut être inférieur à 1 mois , réduit à 15 j pour les situations visées au 1331-23 du CSP (*interdiction d'habiter*)
- Pour les procédures d'insalubrité L1331-22 CSP le passage en CODERST reste à l'appréciation du préfet

## Un arrêté de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité

**Les prescriptions de l'arrêté à réaliser dans le délai fixé sont les suivantes :**

- 1 - 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
- 2 - La démolition de toute ou partie de l'immeuble ou de l'installation
- 3 - La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation
- 4 - L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif

*Si démolition ou réparation en secteur ABF : avis simple réputé émis en l'absence de réponse sous 15 jours, pas de délai en situation d'urgence (projet décret)*

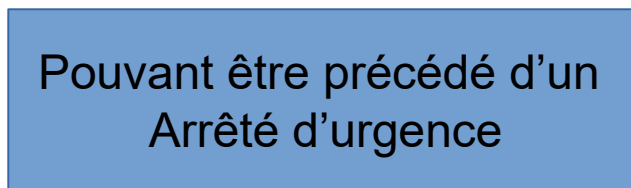
# 1. Harmoniser et simplifier les polices administratives de la LHI

## De la phase préparatoire au recouvrement

Phase préparatoire	Droit de visite	=>6h -21h si les lieux habitation total ou partiel
	Si obstruction ou absence	=>Autorisation juge libertés et de la détention du TJ
	Expertise facultative pour les faits générateurs 1 à 3	=>TA désignation expert – rapport sous 24h Expert rémunéré par la commune
Les garanties	Droits des occupants	=>Protection sur toutes les procédures, même celle équipements communs immeubles collectifs
	Exception au principe de la suspension des loyers	=>injonction travaux plomb =>mesures prises à l'encontre des occupants
Les auteurs des mesures	Autorité en charge de la signature et notification de l'arrêté Publication à la demande de l'autorité compétente	=>exécution de l'arrêté par la même autorité =>sans frais
Notification Exécution	Notification de l'arrêté Astreinte et exécution d'office	=>remise contre signature ou par tout moyen ,à défaut d'adresse ou de pouvoir identifier affichage =>pas de MED pour les mesures d'office
Recouvrement	Auteur de l'arrêté Arrêté de mise en sécurité	=>chaque autorité établit et recouvre =>si expertise le cout est recouvré immédiatement

# Une nouvelle police spéciale de l'urgence pour traiter des situations qui nécessitent une intervention dans la journée

Il existe désormais une police en deux temps :



Pas d'obligation de saisir le tribunal administratif pour nommer un expert

Absence de la procédure du contradictoire

Ouvre droit au régime de protection des occupants

Permet de recouvrer les créances engagées par l'autorité compétente

La police générale du maire demeure mais son emploi reste résiduel (surtout en cas de cause extérieure)

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

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

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

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

- Avec l'ordonnance :

Le président de l'EPCI ne peut renoncer au transfert du pouvoir des maires, sauf:

=> si au moins la 1/2 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 1/2 de cette population.

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

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

- Possibilité pour le maire de transférer les pouvoirs de police au fil de l'eau

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

## Les délégations de pouvoirs de police du préfet au président de l'EPCI

#### Conditions de délégation actuelles :

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

#### Conditions de délégation prévues par l'ordonnance :

- Première condition assouplie : le transfert de pouvoirs de police d'un seul maire est suffisant

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

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

## Les délégations de pouvoirs de police de préfet au président de l'EPCI

