



L'évolution des pouvoirs de police des immeubles et de l'habitat indigne

Actualité législative publié le 22/09/2020, vu 750 fois, Auteur : [Maître Pierre Castéra](#)

L'ordonnance du 16 septembre 2020 simplifie et renforce les pouvoirs de police administrative des Communes et EPCI en matière d'habitat indigne

[Rapport sur l'ordonnance n° n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations :](#)

« La définition de l'habitat indigne est inscrite dans l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (modifiée) : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les 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 ».

Pour lutter contre ce phénomène, les préfets, les maires et le cas échéant les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne. Ces pouvoirs permettent, d'une part, d'ordonner aux propriétaires de mettre fin aux atteintes pour la santé et/ou la sécurité des occupants et/ou des tiers et, d'autre part, d'intervenir en substitution des propriétaires et de recouvrer les frais afférents.

Les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples. De plus, ces régimes de police administrative spéciale ne permettent pas d'intervenir, lorsque cela peut s'avérer nécessaire, dans la journée. Par conséquent les maires ont parfois recours à la police générale pour traiter des situations d'habitat indigne sans bénéficier des garanties attachées aux procédures de police administrative spéciale. Dans ce cas, les occupants de l'habitat ne bénéficient pas non plus de dispositifs existant dans la police spéciale (ex. : relogement). Par ailleurs, les procédures de lutte contre l'habitat indigne sont dispersées, ce qui nuit à leur sécurité juridique et à leur mise en œuvre rapide : les préfets interviennent sur le fondement du code de la santé publique (CSP) pour traiter les désordres liés à la santé des occupants et/ou des tiers, les maires interviennent sur le fondement du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour traiter les désordres liés à la sécurité des occupants et/ou des tiers, les maires pouvant transférer ces pouvoirs aux présidents d'EPCI.

L'ordonnance poursuit donc trois objectifs : harmoniser et simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence et favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne.

Plus précisément, l'article 1er réécrit le titre 1er du livre V du code de la construction et de l'habitation de la manière suivante :

La première section du chapitre unique du titre 1er du livre V rassemble tous les faits générateurs des actuelles procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne prévues aux articles [L. 1331-22](#) et suivants et [L. 1334-1](#) et suivants du code de la santé publique, L. 129-1 et suivants et L. 511-1 et suivants du [code de la construction et de l'habitation](#) au sein d'une nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis.

S'agissant de la définition de la notion d'insalubrité, un renvoi vers le code de la santé publique (nouveaux articles L. 1331-22 et suivants) est effectué. Cette nouvelle police intègre donc sept procédures actuellement présentes dans le code de la santé publique et trois procédures du code de la construction et de l'habitation.

La deuxième section du chapitre unique du titre 1er du livre V détermine l'autorité compétente pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur : les préfets pour les dangers pour la santé des personnes et les maires et présidents d'EPCI pour la sécurité des personnes. Elle pose l'obligation pour toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis. Cette section encadre le droit de visite en prévoyant une plage horaire et le recours au juge des libertés et de la détention notamment en cas d'obstruction ou d'impossibilité d'accéder aux lieux. Elle décrit ensuite précisément tout le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution. Sont ainsi abordés la possibilité de saisir le tribunal administratif pour nomination d'un expert, le déroulement de la phase contradictoire préalable à la prise de l'arrêté, les mesures pouvant être ordonnées par arrêté de police (réparation ou autre mesure propre à remédier à la situation, démolition de tout ou partie de l'immeuble, cessation de la mise à disposition, interdiction d'habiter, d'exploiter ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif), l'application du régime du droit des occupants, l'application du dispositif de l'astreinte administrative ou encore la possibilité d'exécuter d'office l'arrêté, si besoin avec le concours de la force publique. Une phase supplémentaire de mise en demeure n'est plus requise, l'expiration du délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité suffisant à justifier l'exécution d'office.

Celle-ci ne requiert l'intervention préalable du juge que pour la démolition.

La troisième section du chapitre unique du titre 1er du livre V décrit les allègements procéduraux en cas d'urgence, le cas échéant constatée par l'expert nommé par le tribunal administratif.

Les principaux allègements par rapport à la procédure ordinaire consistent en l'absence de procédure contradictoire et en la possibilité d'intervenir dans la journée (en l'absence de saisine du tribunal administratif pour nomination d'un expert). Dorénavant, le maire pourra utiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée alors qu'actuellement il est contraint d'utiliser sa police générale sans possibilité de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et sans application du régime du droit des occupants ».