



Procédure d'insalubrité

*Un logement vacant présente des risques pour la santé ou la sécurité ?
Cette fiche présente les procédures d'insalubrité qui peuvent conduire à une interdiction temporaire d'habiter ou non.*

La nature de l'outil

Le Préfet prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour remédier à une situation d'insalubrité de son logement.

En cas de non réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées. La procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien).

Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble :

humidité importante ; présence de plomb ; dangerosité des accès ; absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore absence de système d'assainissement ; installation électrique défectueuse...

N .b : Une grille de cotation constitue un outil d'aide à la décision (Ministère de la santé)

La procédure d'insalubrité s'applique aux immeubles au regard de leur état ou condition d'occupation et non au regard de leur solidité, dont les désordres sont traités au titre de la procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente. (Fiche 30)

Pertinence et mobilisation de l'outil



La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux.

Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



L'objectif de la procédure est de résoudre les problèmes de santé et/ou de salubrité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.

Mise en œuvre

1. **Rapport de l'inspecteur de salubrité** de l'Agence Régionale de Santé ou du SCHS

2. **Information du propriétaire**

Insalubrité avec ou sans interdiction temporaire d'habiter

3. Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable lorsqu'il existe un moyen pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble à un coût raisonnable. Une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux peut éventuellement être notifiée. Cet arrêté prescrit au propriétaire des locaux les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation.

4. Notification au propriétaire de l'immeuble : Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble.

5. Non réalisation des travaux :

En cas de non-exécution des travaux, le Préfet peut :

- Appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant,
- Réaliser d'office les travaux.

Insalubrité **avec** interdiction définitive d'habiter

3. Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter dans les lieux lorsqu'il n'existe aucun moyen d'y mettre fin ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité seraient plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble (chiffrage estimatif requis).

4. Notification au propriétaire de l'immeuble :

Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble.

Cet arrêté précise la date d'effet de cette interdiction d'habiter, qui ne peut être repoussée à plus d'un an.

Si l'immeuble présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le Maire ou le Préfet peut également prendre des mesures complémentaires (par exemple, faire réaliser des travaux urgents, démolir l'immeuble insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants).

Plus d'informations

Code de la Construction et de l'Habitation : article L 511-1 et suivants