

# Convention pour la mise en œuvre de l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité dans le cadre des dispositions de l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation

Entre,

La commune de Roubaix, représentée par le maire, d'une part,

et

L'État, représenté par le préfet du département du Nord , d'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

## Préambule

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité nationale en raison notamment du parc d'environ 420 000 logements en métropole susceptibles de présenter un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants ou des tiers, dont 71 000 logements identifiés comme potentiellement indignes dans le parc privé du département du Nord (selon l'indicateur PPPI 2017 - parc privé potentiellement indigne). Pour rendre à l'habitat ces fonctions protectrices et sociales, une politique résolue de traitement de l'habitat indigne et dégradé est menée par l'État et les collectivités locales dans le Nord.

Cette priorité est réaffirmée par les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 *relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations*, prise sur le fondement de l'article 198 de la loi Elan, apporte des simplifications importantes aux procédures de lutte contre l'habitat indigne en créant une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en remplacement des procédures existantes relevant de plusieurs codes publics. Le déroulement procédural est également uniformisé qu'il s'agisse d'une procédure engagée par le préfet (pour ce qui relève de la santé des personnes), le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (pour ce qui relève de la sécurité des personnes).

L'ordonnance n° 2020-1144 prévoit aussi la possibilité pour le représentant de l'État dans le département de confier par convention au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité (article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation).

La protection des occupants implique un partenariat étroit entre l'État, les collectivités locales, les professionnels et associations, notamment en matière de travaux d'office se rapportant aux logements frappés par une procédure d'insalubrité.

Dans le département du Nord, la ville de Roubaix mène depuis de nombreuses années une politique volontariste en matière de lutte contre l'habitat indigne. Celle-ci s'est formalisée par un premier plan d'actions territoriales délibéré par le conseil municipal, le 12 octobre 2006 et renouvelé, dans sa 4<sup>ème</sup> déclinaison pour la période 2021-2026.

Ceux-ci ont permis la structuration et la montée en qualification de l'action municipale face à une thématique importante pour le territoire communal, notamment au regard de l'importance du parc privé potentiellement indigne recensé ( 7263 logements au total) et se traduisant depuis 1960, par la prise de plus de 1200 arrêtés préfectoraux au titre de l'urgence ou de l'insalubrité.

Ainsi, la ville a su développer, en parallèle des actions intercommunales, un partenariat fort et souvent innovant avec les services de l'Etat, les autres collectivités locales.

Dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et du plan communal de lutte contre l'habitat indigne roubaisien (PCLHI 2021-2026), afin de traiter durablement l'habitat dégradé et lutter contre les logements vacants sur son territoire, la commune de Roubaix souhaite, en lien avec le taux d'accélération de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat ( ANAH) à 100% dans le département, poursuivre l'exécution de ces travaux prévus par les arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité non suivis d'effet,

Afin d'assurer la continuité des actions menées par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la ville de Roubaix, il est décidé, d'un commun accord, que la commune de Roubaix assurerait selon un mode conventionnel régi par la présente, les travaux prescrits par les arrêtés de traitement d'insalubrité non suivis d'effet, les arrêtés d'urgence n'étant pas concernés.

A cet effet, les deux parties ont entendu recourir à la formule de la convention prévue par l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation,

Cette convention n'emporte ni mise à disposition, ni transfert d'agents.

### **Article 1 – Objet de la convention et périmètre**

Le présent document définit les modalités de collaboration entre l'État et la commune de Roubaix pour la mise en œuvre des dispositions relatives aux travaux d'office se rapportant aux locaux d'habitation frappés par une mesure de police spéciale de traitement de l'insalubrité.

En application des dispositions de l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH) mentionnées en annexe, l'État, représenté par le préfet du NORD, confie à la ville de Roubaix, dans le cadre et selon les modalités prévues par la présente convention, l'exécution des travaux d'office, prévus par les arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité ordinaire relatifs aux locaux d'habitation.

Ce document résulte d'une concertation entre l'État et la commune de Roubaix.

### **Article 2 - Définition des arrêtés de police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles entrant dans le champ de la présente convention**

Les arrêtés préfectoraux de police spéciale de la sécurité et de la salubrité concernés par la présente convention sont ceux relatifs au traitement de l'insalubrité, pris sur la base de l'article L.511-2 al 4 du code de la construction et de l'habitation, et définis aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

## **Article 3 - Nature et étendue des missions et activités assurées par la collectivité de ROUBAIX au titre de la présente convention**

### **3-1 Principes généraux**

La mise en œuvre des travaux d'office résulte d'une décision concertée entre l'Etat et la commune de Roubaix lors du comité de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité (COSAPI). Son opportunité est évaluée selon une démarche de priorisation définie conjointement entre le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la commune. Cette démarche de priorisation sera définie au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et sera annexée à la présente.

Le service en charge du pilotage et du suivi de ces travaux d'office est le service communal d'hygiène et de santé de la commune de Roubaix.

Ce service est composé d'agents de la collectivité qui demeurent, pour l'exercice des missions réalisées pour le compte de l'État, sous l'autorité fonctionnelle et hiérarchique de la collectivité Roubaix.

Les agents du service en charge du suivi des arrêtés préfectoraux de police spéciale de la sécurité et de la salubrité concernés par la présente convention agissent dans le respect des textes et lois en vigueur.

### **3-2 – Mise en œuvre des travaux d'office nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux d'habitation définis par les arrêtés de traitement d'insalubrité non suivis d'effet**

- **Travaux d'office**

Sont concernés les locaux d'habitation dans lesquels des travaux sont prescrits par un arrêté pris sur la base de l'article L. 511-2, alinéa 4 (traitement de l'insalubrité telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique), en dehors des travaux d'urgence pris sur la base de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le local est le responsable sur lequel pèse l'obligation de travaux.

En cas de défaillance de celui-ci, l'autorité qui doit se substituer est:

- le maire de la commune de Roubaix

L'exécution d'office des arrêtés de traitement de l'insalubrité comprend les missions suivantes:

- vérification du respect de la mise en œuvre des prescriptions édictées par les arrêtés,
- définition, réalisation, suivi travaux d'office,
- commande des travaux d'office,
- paiement des factures et des ordonnances de taxe,
- réponse aux recours gracieux et contentieux résultant directement des mesures de travaux d'office prévues par la présente convention.

#### **Article 4 – Subrogation de l'État pour le recouvrement de la créance**

En application de l'article L. 511-16 du CCH, lorsque la commune de ROUBAIX, assure les obligations de l'État en matière de travaux d'office liés aux procédures de polices spéciales en matière de traitement de l'insalubrité, en cas de défaillance du propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le local, elle est subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance.

La créance est recouvrée comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales en application de l'article L. 511-17 du CCH.

#### **Article 5 – Avenants au protocole**

Toute modification de la convention devra faire l'objet d'un avenant.

#### **Article 6 – Entrée en vigueur - Durée - Renouvellement - Résiliation de la présente convention**

La présente convention entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2023 pour une durée de 4 ans, concordante avec la durée du plan communal de lutte contre l'habitat indigne (2021-2026), sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie avec un préavis de 6 mois minimum, adressé par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans le respect du délai de préavis, la commune de Roubaix se laisse la possibilité de dénoncer la présente convention, notamment en fonction du taux de subvention ANAH attribué pour l'exécution des travaux d'office (*le département du Nord bénéficie actuellement d'un taux de subvention à 100% en tant que territoire d'accélération*). La commune s'engage à mener à son terme les opérations de travaux d'office dès lors que les ordres de service ont été notifiés.

Les parties conviennent de procéder à son évaluation au terme de la première année de mise en œuvre de la présente convention.

### Article 7 : Litiges

La présente convention obéit à des considérations de bonne organisation de l'administration et constitue à l'égard des tiers une mesure d'organisation du service public non susceptible de recours.

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif de Lille, les parties s'engageant à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

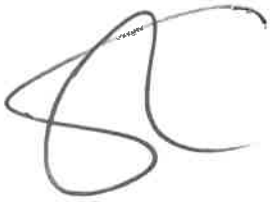

### Article 8 : Annexes

Sont annexées à la présente convention et font partie intégrante des engagements contractuels les documents suivants :

Fait à Lille

, le

**17 FEV. 2023**

<p>Pour la commune de Roubaix Le maire</p> <p><i>P.O.</i></p> 	<p>Pour l'Etat Le préfet du département du Nord Georges-François LECLERC</p> 
---	---

## ANNEXE

### I. Extraits du code de la construction et de l'habitation (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021)

#### Article L.511-16

*« 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 défaillants 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 en application de l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution.*

*Le représentant de l'Etat dans le département peut par convention confier au maire l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité à l'exclusion de ceux engagés au titre de la section 3 du présent chapitre. Les frais prévus à l'article L. 511-17 sont dans ce cas recouverts au profit de la commune. »*

#### Article L.511-17

*« Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, sont recouverts comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, ou comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*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. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants.*

*Lorsque l'autorité compétente s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, 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 défaillants.*

*Le recouvrement de l'astreinte est réalisé en faisant usage, en tant que de besoin, des dispositions prévues au 8° de l'article 2374 du code civil et aux articles L. 541-1 à L. 541-6 du présent code. »*

#### **Article R. 511-8**

*« La créance sur les propriétaires, exploitants ou titulaires de la concession funéraire, née de l'exécution d'office des travaux prescrits en application de l'article L. 511-16 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, la rémunération de l'expert nommé par le juge administratif. »*

## **II. Extraits du code de la santé publique**

(version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021)

#### **Article L.1331-22**

*« 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 et aux conditions mentionnés 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**

*« 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 exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. »*

#### **Article L.1331-24**

*« Les situations d'insalubrité indiquées aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 font l'objet des mesures de police définies au titre 1<sup>er</sup> du livre V du code de la construction et de l'habitation. »*

Convention pour la mise en œuvre de l'exécution des arrêtés de traitement de l'insalubrité dans le cadre des dispositions de l'article L.511-16 du code de la construction et l'habitation



#### **Article L1334-1**

*« 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 santé 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 infantile.*

*Par convention entre le directeur général de l'agence régionale de santé et le président du conseil départemental, le médecin responsable du service départemental de la protection maternelle et infantile peut être chargé de recueillir la déclaration du médecin dépistant.*

*Le médecin recevant la déclaration informe le directeur général de l'agence régionale de santé 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 représentant de l'Etat dans le département.*

*Le directeur général de l'agence régionale de santé ou, à la demande du représentant de l'Etat dans le département, le directeur du service communal d'hygiène et de santé si ce service est compétent en application de l'article L. 1422-1 procède immédiatement à une enquête sur l'environnement du mineur, afin de déterminer l'origine de l'intoxication. Dans le cadre de cette enquête, le directeur général de l'agence régionale de santé ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé 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 représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé lorsque cette enquête a été réalisée par le directeur du service communal d'hygiène et de santé.*

*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 directeur général de l'agence régionale de santé prend toutes 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.*

*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 représentant de l'Etat dans le département peut également prescrire au directeur général de l'agence régionale de santé ou au directeur du service communal d'hygiène et de santé de faire réaliser le diagnostic mentionné au troisième alinéa. Le directeur général de l'agence régionale de santé ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé peut également faire réaliser ce diagnostic lorsqu'il a été directement informé du risque d'exposition. Les résultats du diagnostic sont communiqués au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'au directeur général de l'agence régionale de santé lorsque le diagnostic a été réalisé par le directeur du service communal d'hygiène et de santé. »*

#### **Article L. 1334-2.**

*« Lorsqu'il est constaté l'existence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, 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 »*