

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 Ville de Denain, représentée par son maire, Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, dûment mandatée par délibération n°7 du Conseil Municipal du 28 mai 2020,

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, représentée par Monsieur Aymeric ROBIN, dûment mandaté par délibération du Conseil Communautaire n°19/307 du 16 décembre 2019,

Et

L'État, représenté par Monsieur Bertrand GAUME, Préfet du NORD,

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité à la fois nationale mais aussi locale. A l'échelle du territoire de La Porte du Hainaut, le parc locatif privé représente 15 000 logements majoritairement anciens, qui nécessitent donc un besoin important de mise au confort et/ou d'amélioration thermique. Principalement occupé par des ménages aux ressources modestes, le parc privé constitue bien souvent du logement locatif social « de fait ». Avec un taux de Parc Locatif Privé Potentiellement indigne de 8.6% représentant 4 200 logements touchés à l'échelle de l'agglomération et un taux de 23,8% sur la commune de DENAIN pour 1 300 logements estimés. La Porte du Hainaut et la ville de Denain se sont engagées depuis de nombreuses années dans le déploiement d'outils visant à éradiquer le phénomène.

Aussi, dans son Programme Local de l'Habitat 2017-2022 prorogé jusqu'au 31/12/2024. La Porte du Hainaut a validé dans son axe n°3 la poursuite de la dynamique d'amélioration du parc de logement ancien. Dans ce cadre, elle a signé, avec de nombreux partenaires (ARS, ADIL, Département...) en mars 2021 un protocole de lutte contre l'habitat indigne afin de présenter sa stratégie d'intervention à savoir :

- Le déploiement des outils du permis de louer (Autorisation Préalable de Mise en Location, Déclaration Préalable de Mise en Location, Autorisation Préalable de Diviser) sur 13 communes de l'agglomération. 11 communes dont la gestion est assurée par La Porte du Hainaut et 2 communes (Denain et Saint Amand les Eaux) dont la gestion a été déléguée aux villes.
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de leur pouvoir de police : à savoir l'accompagnement dans le traitement et le suivi des situations de mal-logement dans le parc privé.
- Le repérage et le contrôle des logements non décents : via le dispositif de la CAF et la visite des logements en amont de la validation du conventionnement ANAH sans travaux.
- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre de procédures plus complexes, notamment celles liées à la vacance.

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 cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et du protocole de lutte contre l'habitat indigne intercommunal et afin de traiter durablement l'habitat dégradé et lutter contre les logements vacants sur son territoire, la commune de Denain et La Porte du Hainaut souhaitent, en lien avec le taux d'accélération de l'agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) qui porte à 100% le financement des Travaux d'Office dans le département, poursuivre l'exécution de ces travaux prévus par les arrêtés préfectoraux de traitement de l'insalubrité non suivis d'effet.

Dans le département du Nord, la ville de Denain mène depuis de nombreuses années une politique de restructuration urbaine pour faire face aux graves dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels elle est confrontée. Elle s'engage ainsi dans des programmes habitat avec un triple objectif :

- Lutter contre l'indécence et l'habitat insalubre dans le parc ancien,
- Diversifier l'offre de logements sur la ville de DENAIN, conformément aux prescriptions du PLH communautaire,
- Répondre à un besoin de logements des denaisiens fortement exprimé.

Ainsi, après avoir contractualisé le projet de rénovation urbaine du quartier du faubourg Duchateau (quartier d'habitat collectif) avec l'Agence nationale de Rénovation Urbaine, la ville de DENAIN s'est engagée dans un projet de rénovation urbaine de ces quartiers anciens (centre ville et nouveau monde). Celui-ci marie outils coercitifs (dispositifs loi ALIUR) et aide à la réhabilitation (OPAH, THRORI) couplé à des opérations de rénovation urbaine (démolition reconstruction) en maîtrise d'ouvrage public.

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

A cet effet, les 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, La Porte du Hainaut et la commune de Denain 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), mentionnés en annexe, l'État, représenté par le préfet du NORD, confie à la ville de Denain, 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 Denain et en partenariat avec La Porte du Hainaut, délégataire des aides à la pierre.

La loi N°2024-322 du 9 Avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a rendu obligatoire la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité même si le logement devient vacant (cf article L 511-11 modifié du Code de la Construction et de l'Habitation).

La Ville de DENAIN s'engage à réaliser au maximum un dossier par an.

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 Denain 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 Denain lors du comité de suivi des arrêtés préfectoraux d'insalubrité (COSAPI).

Les services communaux de la ville de DENAIN sont en charge du pilotage et du suivi de ces travaux d'office.

Ces services sont composés d'agents qui demeurent, pour l'exercice des missions réalisées pour le compte de l'État, sous l'autorité fonctionnelle et hiérarchique de la commune de Denain.

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 Denain

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,
- Paiements 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.
- Recouvrement de la créance auprès du propriétaire

Article 4 – Engagement de La Porte du Hainaut

La Porte du Hainaut, en tant que délégataire des aides à la pierre de type 3 assure pour le compte de l'ANAH, la gestion de l'enveloppe déléguée et assure l'instruction des demandes de subvention issues des propriétaires privés, y compris les dossiers de demandes de subvention des collectivités dans le cadre du dispositif exceptionnel de financement des travaux d'office.

La Porte du Hainaut s'engage à accompagner la commune dans le montage de sa demande de financement auprès de l'ANAH, service instructeur de la CAPH par délégation.

Par ailleurs, La Porte du Hainaut s'engage à maintenir les outils de lutte contre l'habitat indigne et à poursuivre l'animation et l'évaluation à l'échelle intercommunale.

Modalités de financement de l'ANAH :

Le Conseil d'administration du 13 mars 2024 par délibération n°2024-04 autorise la directrice générale de l'Anah, en cas de défaillance des propriétaires privés, à subventionner les collectivités dans le cadre de la réalisation des travaux d'office sur des logements et immeubles sous arrêté à la place des propriétaires. A savoir pour 2024, le taux en vigueur est de 100% d'un montant de travaux déplafonné.

Sous couvert d'éligibilité, une avance pourra être demandée et versée, sans excéder 40 % du montant prévisionnel de l'aide, aux bénéficiaires des aides de l'Agence visés au 4° de l'article R.321-12 du CCH, dès la notification de la subvention. Le montant maximal de l'avance pouvant être versé ne pourra pas dépasser les 300 000 euros. Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde.

Article 5 – Subrogation de l'État pour le recouvrement de la créance

En application de l'article L. 511-16 du CCH, lorsque la commune de Denain, 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, de l'exploitant du propriétaire, de l'exploitant ou de la personne qui a mis à disposition le local, la commune de Denain 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 6 – Avenants à la présente convention

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

Article 7 – Entrée en vigueur - Durée - Renouvellement - Résiliation de la présente convention

La présente convention entrera en vigueur dès sa signature pour une durée de 1 an, reconductible tacitement deux fois un an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de 1 mois minimum, adressé par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans le respect du délai de préavis, la commune de Denain 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 8 : 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 Denain, le

Pour la commune de Denain Le maire Anne-Lise DUFOUR-TONINI	Pour l'Etat Le préfet du département du Nord Bertrand GAUME
Pour La Porte du Hainaut, Le Président Aymeric ROBIN	

ANNEXE

I. Extraits du code de la construction et de l'habitation (version en vigueur au 1^{er} 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 recouvrés 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 recouvrés 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^{er} 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 1er du livre V du code de la construction et de 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 »