



**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne



**Doctrine
départementale de l'Oise
du pôle départemental de lutte
contre l'habitat indigne**

Mise à jour Juin 2022

Historique des versions du document

<i>Version</i>	<i>Auteur</i>	<i>Commentaires</i>
V1 du 03/06/2022	DDT/SHLRU/BQHA	

Affaire suivie par

Direction départementale des Territoires (DDT) de l'Oise
- Service de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain
- Bureau de la Qualité de l'Habitat et de l'Accessibilité
- Mme Véronique MAILLOT Tél : 03 64 58 15 45
Mme Peggy ROUTIER Tél : 03 64 58 15 53

Mél : ddt-habitat-indigne@oise.gouv.fr

Remerciements

Ce guide a été élaboré dans le cadre du travail partenarial mené par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) de l'Oise.

À ce titre, la DDT de l'Oise remercie, tout particulièrement, M. Abdelkarim ABBES, inspecteur salubrité du SCHS de la ville de Creil, Mme Elise ABECASSIS, directrice du service habitat logement de la ville de Méru, Mme Annie LEMAIRE, juriste à la ville de Beauvais, Monsieur Thomas DECARY, directeur général des services, Mme Cécile DUQUESNOY, directrice générale adjointe et Mme Lucie DEZUTTER, responsable du service logement de la ville de Clermont, pour leur participation active à la définition de cette doctrine et à l'élaboration de ce guide.

La DDT de l'Oise tient également à remercier l'ensemble des partenaires du PDLHI.



Synthèse

Pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne, la loi de mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a créé une astreinte administrative, afin d'exercer une pression financière importante sur les propriétaires pour qu'ils réalisent les mesures prescrites par les arrêtés de polices spéciales de l'habitat indigne et ainsi éviter le recours aux mesures d'office par la puissance publique.

Le dispositif était alors facultatif, l'autorité compétente ayant la possibilité de la prononcer ou non, et se limitait aux mesures prescrivant la réalisation de travaux.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) généralise et systématise le dispositif de l'astreinte administrative à l'ensemble des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (sauf urgence) ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme, tout en donnant la possibilité d'accorder une exonération pour tenir compte de situations particulières.

Elle procède également à sa simplification en ne retenant finalement que la règle du double plafonnement consistant à :

- un montant journalier de l'astreinte plafonné à 1 000 € par jour de retard ;
- un montant total des sommes demandées plafonné au montant de l'amende pénale (50 000 €) lorsque cette dernière existe,

offrant ainsi aux autorités compétentes, une grande souplesse dans la mise en œuvre de l'astreinte.

Le PDLHI de l'Oise a souhaité communiquer des clés de lecture et des conseils pour les guider au mieux, en proposant une doctrine locale sur l'astreinte administrative.

Dans un objectif d'harmoniser les pratiques, il est notamment proposé de :

- fixer le montant de l'astreinte dans une fourchette comprise entre 50 et 200 € (sauf copropriété). Le montant sera adapté pour être proportionné aux prescriptions de l'arrêté de police spéciale et aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne. En fonction de circonstances particulières, un montant supérieur pourra être décidé ;
- tenir compte du profil du propriétaire et du montant des travaux à réaliser dans la fixation du montant de l'astreinte ;
- étudier au cas par cas, l'exonération (partielle ou totale) lors de la liquidation de l'astreinte, selon les circonstances extérieures au propriétaire invoquées.

Le présent guide vise à accompagner les autorités compétentes et leurs services techniques, en rappelant la réglementation relative à l'astreinte administrative, en apportant des conseils et des réponses aux questions susceptibles d'être posées et en proposant des modèles et des exemples pratiques.

SOMMAIRE

Préambule	5
I. Nature de l’astreinte, objectifs visés et champ d’application	6
1.1. <i>Nature de l’astreinte</i>	
1.2. <i>Objectifs visés</i>	
1.3. <i>À qui s’applique l’astreinte ?</i>	
II. Autorités compétentes pour prononcer l’astreinte	6
III. Périmètre de l’astreinte administrative	7
3.1. <i>Procédures concernées</i>	
3.2. <i>Procédures exclues</i>	
3.3. <i>Cas où l’astreinte ne trouve pas à s’appliquer</i>	
IV. Règles et procédure pour mettre en place et suivre l’astreinte administrative	8
4.1. <i>La rédaction de l’arrêté initial engageant la procédure lutte contre l’habitat indigne</i>	
4.2. <i>Mise en place de l’arrêté d’astreinte</i>	
4.3. <i>Détermination du montant de l’astreinte</i>	
4.4. <i>Règles spécifiques</i>	
4.5. <i>Précisions sur la période de couverture de l’astreinte</i>	
4.6. <i>Liquidation et recouvrement de l’astreinte</i>	
V. Les exonérations possibles	17
VI. Astreinte administrative et exécution d’office	19
Annexes :	
<i>Annexe n° 1: Tableau récapitulatif des autorités compétentes</i>	
<i>Annexe n° 2 : Modèle type de courrier d’accompagnement de l’arrêté d’astreinte</i>	
<i>Annexe n° 3 : Modèle d’arrêté d’astreinte</i>	
<i>Annexe n° 4 : Modèle d’échéancier indicatif et prévisionnel</i>	
<i>Annexe n° 5 : Exemples de calcul de montant de l’astreinte</i>	
<i>Annexe n° 6 : Exemple fictif d’objet de la créance</i>	
<i>Annexe n° 7 : Logigramme type pour une procédure d’insalubrité</i>	

Préambule

Il existe environ 7 000 logements privés considérés comme potentiellement indignes dans le département de l'Oise. La lutte contre l'habitat indigne constitue, par conséquent, une priorité d'action en matière de politique du logement et notamment d'amélioration et de remise à niveau du parc de logements existants. Elle participe à l'objectif d'offrir à chacun la possibilité de disposer d'un logement décent, respectueux de sa personne.

Pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) a créé une astreinte administrative, afin d'exercer une pression financière sur les propriétaires indécents n'ayant pas exécuté les mesures prescrites par les arrêtés de police spéciales de l'habitat indigne, pour les inciter à agir et ce, sans attendre leur réalisation d'office par la puissance publique.

Elle avait été conçue comme une possibilité, l'autorité administrative compétente en matière de police spéciale ayant la possibilité de la prononcer ou non.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et plus particulièrement son article 194 applicable à compter du 1er mars 2019, généralise et systématise le dispositif de l'astreinte administrative à tous les arrêtés de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors les procédures d'urgence) pris à compter du 1er mars 2019.



Textes de références

- * Code de la construction et de l'habitation : articles L. 123-3, L. 511-15 (pour les arrêtés notifiés à compter du 01/01/2021) et L. 543-1 ;
- * Code de la santé publique : articles L. 1331-24, L. 1334-2 (pour les arrêtés notifiés à compter du 01/01/2021) ;
- * Loi ALUR du 24 mars 2014 (articles 79, 80, 83 et 84) ;
- * Instruction ministérielle du 26 octobre 2016 relative au suivi des procédures administratives de LHI et à la mise en œuvre de l'astreinte administrative ;
- * Loi ELAN du 23 novembre 2018 (plus particulièrement son article 194) ;
- * Note du 23 juillet 2019 sur la mise en œuvre de l'astreinte administrative dans le cadre des polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ;
- * Ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et son décret d'application du 24 décembre 2020.



I. Nature de l'astreinte, objectifs visés et champ d'application

1.1. Nature de l'astreinte

L'astreinte, créée par la loi ALUR et modifiée par la loi ELAN, est une astreinte par nature administrative. Elle est prononcée par arrêté du préfet ou du maire, voire le cas échéant le président de l'EPCI, sans décision de justice.

Le propriétaire doit être informé préalablement que l'absence de réalisation des mesures et travaux prescrits dans le délai fixé dans l'arrêté de police l'expose au paiement d'une astreinte par jour de retard.

1.2. Objectifs visés

L'astreinte administrative a pour objectif d'obtenir l'exécution d'un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne en contraignant financièrement le propriétaire de l'immeuble concerné à réaliser les mesures et travaux prescrits et ainsi réduire le nombre de cas où la puissance publique se substitue d'office par suite de sa défaillance.

Pour être efficace, elle doit constituer une pression suffisamment forte pour inciter le propriétaire à agir sans être disproportionnée par rapport aux enjeux poursuivis, pour éviter tout risque d'annulation par le juge.

1.3. À qui s'applique l'astreinte ?

L'ensemble des propriétaires, qu'ils soient bailleurs, occupants ou copropriétaires, ainsi que les exploitants d'établissements recevant du public (ERP) à usage partiel ou total d'hébergement (hôtels meublés) peuvent être soumis au paiement d'une astreinte administrative.

II. Autorités compétentes pour prononcer l'astreinte

L'autorité compétente pour prononcer l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté initial de police spéciale prescrivant les mesures et travaux. Selon le cas, il s'agira :

- du préfet, pour la prise d'arrêtés au titre du Code de la santé publique (CSP) ;
- du maire, pour la prise d'arrêtés au titre du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- du président de l'EPCI, dans l'hypothèse où le maire aurait transféré ses prérogatives ou le préfet aurait délégué ses compétences en application de l'article L. 5211-9-2 du Code général des collectivités territoriales.



III. Périmètre de l'astreinte administrative

3.1. Procédures concernées

- **au titre du Code de la santé publique (et du Code de la construction et de l'habitation) :**

L'insalubrité (L. 511-2 du CCH), telle que définie dans le CSP, à savoir :

- la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation (article L. 1331-23) ;
- la mise à disposition de locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (article L. 1331-23) ;
- l'utilisation de locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants (article L. 1331-22) ;

Les arrêtés portant sur les seules parties communes des immeubles en copropriété peuvent faire l'objet d'une astreinte administrative.

- **au titre du Code de la construction et de l'habitation :**

- La mise en sécurité (ex-péril) ordinaire (article L. 511-2) ;
- la sécurité des établissements recevant du public (ERP) aux fins d'hébergement (article L. 123-3) ;

3.2. Procédures exclues

Les procédures d'urgence (articles L. 1311-4 du Code de la santé publique et, L. 126-9, L. 511-19 du Code de la construction et de l'habitation) sont exclues du périmètre de l'astreinte. En effet, les délais fixés étant courts, ces arrêtés ne comportent pas de mise en demeure complémentaire au-delà du délai initial imparti.

3.3. Cas où l'astreinte ne trouve pas à s'appliquer

Concernant les arrêtés de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité, l'astreinte administrative n'a pas vocation à s'appliquer si le logement est devenu vacant, qu'il est sécurisé et ne présente pas un danger pour la santé / la sécurité des voisins puisque le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans l'arrêté initial de police. Il devra tout de même réaliser les travaux pour lever l'arrêté avant toute nouvelle réoccupation.

Si le logement devient inoccupé et libre de location après l'arrêté d'astreinte, la liquidation s'interrompra à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Il est donc de l'intérêt du propriétaire de le faire savoir à l'autorité compétente.

IV. Règles et procédure pour mettre en place et suivre l'astreinte administrative

4.1. La rédaction de l'arrêté initial engageant la procédure de lutte contre l'habitat indigne

L'arrêté initial de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne, qu'il soit pris sur le fondement du Code de la santé publique ou du Code de la construction et de l'habitation, prescrivant les mesures et fixant les délais pour les réaliser, doit mentionner au propriétaire auquel il est adressé, ou l'exploitant s'il s'agit d'un hôtel meublé, que la non réalisation dans les délais fixés des mesures prescrites l'expose au paiement d'une astreinte.

Mention d'information au propriétaire à insérer dans l'arrêté de police administrative spéciale :

« En cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits à l'expiration du délai fixé, [la personne citée à l'article 1 de l'arrêté] est redevable du paiement d'une astreinte dans les conditions prévues à l'article [L. 123-3 ou L. 511-15 du CCH selon la procédure concernée] ».

4.2. Mise en place de l'arrêté d'astreinte

• Prise de l'Arrêté d'astreinte

L'autorité compétente doit prononcer par arrêté une astreinte par jour de retard à l'encontre du propriétaire ou de l'exploitant défaillant, dès que le délai imparti par l'arrêté initial de police est expiré.

Il n'y a pas de mise en demeure préalable à l'établissement de l'arrêté d'astreinte.

Ainsi, plus celui-ci est pris tôt (une fois le délai laissé par l'arrêté expiré), plus il jouera son rôle incitatif.

Nota : pour la procédure relative à la sécurité des ERP aux fins d'hébergement, il est rappelé qu'à l'issue du délai fixé par l'arrêté de police spéciale, si les mesures prescrites n'ont pas été réalisées, une mise en demeure préalable est adressée au propriétaire avant mise en œuvre des travaux d'office. Cette mise en demeure fixe un nouveau délai (qui « ne peut être inférieur à un mois ») pour la réalisation des mesures. Elle ne fait pas obstacle à la prise de l'arrêté d'astreinte.

Comme tout acte administratif, l'arrêté d'astreinte doit être dûment motivé en droit et en faits. De manière non exhaustive, il doit ainsi :

- viser les textes législatifs et réglementaires sur lesquels il s'appuie,
 - mentionner l'arrêté initial prescrivant les travaux et mesures,
 - mentionner l'absence de réalisation des mesures ou travaux prescrits, sur la base de constatations dûment réalisées et traduites par écrit.
- Il devra, par ailleurs, comporter la mention des voies et délais de recours.

- **Constat préalable de la non réalisation des mesures et travaux prescrits**

Suivant la procédure engagée (mise en sécurité, insalubrité, etc.), le constat de la non réalisation des mesures et travaux prescrits peut être réalisé par la délégation départementale de l'ARS HDF ou un représentant de la commune concernée (élu, service technique ou police municipale). Ce constat devra être traduit, par écrit, par la personne ayant constaté la non réalisation de l'une ou des prescriptions de l'arrêté initial.

- **Échéancier prévisionnel indicatif**

Il est vivement conseillé d'annexer à l'arrêté d'astreinte un échéancier de paiement prévisionnel et indicatif afin d'informer le propriétaire sur les montants qu'il est susceptible de devoir payer s'il ne réalise pas les mesures prescrites et ainsi de l'inciter à les réaliser le plus rapidement possible.

L'échéancier prévisionnel devra indiquer le montant de l'astreinte administrative par jour et par mois jusqu'à atteindre le montant cumulé de 50 000 € correspondant au maximum légal dans la plupart des procédures de police. Il devra être individualisé pour chaque situation.

La date de notification n'étant pas connue à la date de rédaction de l'arrêté d'astreinte, il conviendra d'estimer la date de notification prise en compte dans l'échéancier prévisionnel en fonctions des délais moyens observés entre la date de signature de l'arrêté et la date de notification.

Cet échéancier n'a qu'une valeur informative. Il convient de bien préciser, dans l'arrêté d'astreinte, que le montant précis dû sera établi lors du recouvrement.

Les arrêtés prononçant une astreinte sont notifiés comme les arrêtés initiaux prescrivant les mesures, par lettre remise contre signature. À défaut de connaissance de l'adresse des personnes concernées, la notification les concernant est valablement faite par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.



Doctrine PDLHI 60 :

Il est conseillé d'établir un courrier d'accompagnement de l'arrêté d'astreinte dans lequel il sera demandé au propriétaire de bien vouloir informer l'autorité administrative :

- de la réalisation effective de l'intégralité des travaux et mesures prescrites ;
- de la vacance du logement.

4.3. Détermination du montant de l'astreinte

Le montant journalier de l'astreinte administrative est fixé à 1 000 € maximum par jour de retard.

Il devra être proportionné aux prescriptions de l'arrêté initial de police et aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, pour la plupart des polices de lutte contre l'habitat indigne, le total des sommes pouvant être demandées ne peut être supérieur au montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L. 1337-4 du CSP et L. 123-3 et L. 511-22. du CCH, à savoir 50 000 €.



Doctrine PDLHI 60 :

Il est conseillé de fixer le montant de l'astreinte administrative dans une fourchette allant de 50 à 200 € par jour de retard (sauf copropriété), selon la gravité des désordres et selon les enjeux. En fonction des circonstances, un montant supérieur, qui ne pourra aller au-delà de 1 000 € par jour de retard, pourra être fixé au cas par cas.

Pour l'estimation du montant de l'astreinte administrative, il sera tenu compte du montant des travaux à réaliser. Il pourra également être tenu compte dans la fixation du montant de l'astreinte les circonstances aggravantes suivantes :

- remise en location sous procédure ;
- propriétaire qui perçoit toujours le loyer ;
- propriétaire ayant reçu des aides financières mais n'ayant pas réalisé les travaux.

Le montant de l'astreinte pourrait être identique qu'il s'agisse d'un propriétaire particulier ou de copropriétaires.



Questions-Réponses

Que faire si les travaux ne sont réalisés que partiellement ?

Si les travaux n'ont été réalisés que partiellement, l'astreinte court tant que les travaux n'ont pas été entièrement exécutés.

Une remise ultérieure pourra être étudiée au cas par cas si le propriétaire a rencontré des difficultés pour exécuter la totalité des travaux (cf. point V de ce guide).



4.4. Règles spécifiques

- **Pour les établissements recevant du public (ERP) à usage partiel ou total d'hébergement (hôtels meublés)**

L'arrêté initial, la mise en demeure et l'arrêté d'astreinte doivent être notifiés au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte, à compter de la notification de l'arrêté d'astreinte à chacun d'entre eux. Cela signifie que chacun est redevable du total du montant de l'astreinte.

Pour déterminer le montant de l'astreinte journalier, il conviendra de multiplier le nombre de chambres ou de logements de l'établissement par le montant unitaire de l'astreinte.

- **Pour les cas d'immeubles collectifs en mono propriété**

- Si l'arrêté de police administrative spéciale porte uniquement sur les parties communes :

Pour déterminer le montant de l'astreinte journalier, il conviendra de multiplier le nombre de logements de l'immeuble par le montant unitaire de l'astreinte.

- Si l'arrêté de police administrative spéciale porte à la fois sur les parties communes et sur des parties privatives :

Pour déterminer le montant de l'astreinte journalier, il conviendra de calculer le montant journalier applicable à chacun des logements concernés par l'arrêté auquel il faudra ajouter le montant journalier applicable aux parties communes (cf. point précédent).

Lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne les parties communes, les copropriétaires sont redevables du paiement d'une astreinte administrative si les travaux et mesures prescrits n'ont pas été réalisés dans le délai fixé.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- L'inexécution des travaux et mesures est due à l'absence de décision du syndicat des copropriétaires : le montant de l'astreinte doit être notifié à chacun des copropriétaires ;

-l'inexécution des travaux et mesures est due à la défaillance de certains copropriétaires à répondre aux appels de fonds nécessaires : le syndic de copropriété doit fournir une attestation de défaillance. Chacun des copropriétaires défaillants est redevable de l'astreinte correspondant à son lot, les copropriétaires ayant répondu aux appels de fonds n'étant pas soumis à l'astreinte.

L'astreinte exigible au titre des parties communes peut s'ajouter à celle relative aux parties privatives d'un/de copropriétaire(s) lorsque celles-ci sont frappées d'un arrêté de mise en sécurité (ex-péril) ou d'insalubrité (article L. 543-1 du CCH).

Pour mémoire, l'arrêté initial et la mise en demeure sont notifiés au syndicat de copropriétaires, pris en la personne du syndic. Il appartient à ce dernier d'informer les copropriétaires.

Pour déterminer le montant de l'astreinte journalier, il conviendra de multiplier le nombre de lots de la copropriété (tel qu'il figure dans l'état descriptif de division) par le montant unitaire de l'astreinte.

Si un immeuble est détenu par plusieurs copropriétaires mais n'est pas organisé en copropriété, les règles relatives à la copropriété s'appliquent néanmoins (copropriété de fait) sauf convention contraire.

• **En cas d'indivision**

L'article L. 541-2-1 du CCH prévoit une solidarité entre les indivisaires, lorsqu'un arrêté d'insalubrité, de péril, relatif à la sécurité des établissements recevant du public (ERP) aux fins d'hébergement ou à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation a été pris.

Dans le cas d'un immeuble en indivision, les indivisaires sont solidairement tenus du paiement de l'astreinte en cas de non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit.

Faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires et d'avoir été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier.



Doctrine PDLHI 60 :

Il est conseillé de se rapprocher du service de la publicité foncière territorialement compétent afin d'obtenir connaissance des identités et droits respectifs des indivis. Pour connaître le service de publicité foncière compétent, consultez les démarches administratives :
<https://demarchesadministratives.fr/service-publicite-fonciere/oise-60>

4.5. Précisions sur la période de couverture de l'astreinte

- **Le point de départ de l'astreinte**

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant.

Dans le cadre des procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité (article L. 511-2 du CCH, articles L. 1331-22 à 23 du CSP) l'astreinte relative aux parties communes d'un immeuble en copropriété visant uniquement les copropriétaires défaillants court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant à chacun des copropriétaires (article L. 543-1 du CCH).



Attention :

Il convient de conserver les preuves de notification de l'arrêté d'astreinte et de la mise en œuvre (les cas échéant) afin de pouvoir justifier de manière précise du calcul du montant de l'astreinte, en cas de recors contentieux.

- **Le terme de l'astreinte**

L'astreinte administrative court jusqu'à complète exécution des mesures et travaux prescrits.

La « *complète exécution des mesures et travaux prescrits* » s'entend de la constatation de la réalisation des travaux et mesures prescrits par un agent compétent.

La constatation de la réalisation complète des mesures prescrites peut, selon les polices concernées, être réalisée par l'ARS, pour les procédures relevant du Code de la santé publique ou, un représentant de la commune (élu, service technique, police municipale) pour les procédures relevant du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, lorsqu'une astreinte a été prononcée mais que la puissance publique décide de réaliser d'office les travaux prescrits par l'arrêté de police, l'astreinte prend fin à la date de notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.



Attention :

La procédure relative à l'astreinte est indépendante de la procédure de mainlevée de l'arrêté initial.





Questions-Réponses

Comment s'assurer du terme du délai ?

Tout d'abord, il convient d'inciter le propriétaire à signaler à l'administration la réalisation des travaux prescrits et d'en rapporter la preuve, en l'informant, par exemple, lors de la notification de l'arrêté de police.

Par ailleurs, il est souhaitable de constater régulièrement (dans la mesure du possible) l'avancée des travaux ou l'absence de réalisation de travaux.

L'administration se doit, en effet, de constater dans un délai raisonnable l'exécution complète des mesures et travaux prescrits par rapport à la date à laquelle ils ont été effectivement réalisés et achevés, afin de déterminer de manière certaine le terme du délai de l'astreinte.

Quelle date retenir lorsque le propriétaire signale avoir exécuté les travaux et mesures prescrits par l'arrêté de police ?

Si le propriétaire signale, formellement, par écrit, la date certaine de la complète exécution des travaux/mesures, en rapportant la preuve par tous moyens (factures, photographies, rapport par tout organisme certifié, etc.), constatée postérieurement par un agent compétent, la date indiquée par le propriétaire sera à retenir.

Si le propriétaire signale une date certaine sans en apporter la preuve, il est conseillé au préalable de la lui demander pour retenir la date certaine.

Que faire si le logement devient vacant après le prononcé de l'astreinte ?

Si le logement devient vacant, un courrier l'informant qu'il n'est plus tenu de réaliser les mesures/travaux prescrits et du terme de l'astreinte administrative pourra lui être transmis

Lorsque l'arrêté initial prévoit des délais de réalisation différents selon les mesures et travaux prescrits, à partir de quel moment l'astreinte peut être liquidée et recouvrée (exemple d'un arrêté d'insalubrité prescrivant un hébergement sous 3 mois mais des travaux sous 6 mois) ?

Il convient de retenir qu'il n'y a qu'un seul arrêté d'astreinte par arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne. Ainsi, le non-respect de l'une des prescriptions de l'arrêté initial suffit à déclencher la liquidation de l'astreinte. Dans le cas d'espèce, dès lors qu'il est constaté que la prescription relative à l'hébergement n'a pas été respectée par le propriétaire, l'autorité compétente est légitime à prendre un arrêté d'astreinte.

4.6. Liquidation et recouvrement de l'astreinte

L'autorité administrative qui prend l'arrêté d'astreinte est en charge de la liquidation de l'astreinte.

- *Pour le traitement de l'insalubrité :*

La liquidation est réalisée par le préfet, en tant qu'ordonnateur (ordonnateur secondaire : la direction départementale des territoires) et le recouvrement par le comptable public, à savoir la direction régionale de finances publiques des Hauts-de-France.

Les sommes perçues sont versées au budget de l'ANAH, après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement.

L'article L. 511-17 du CCH précise que le titre exécutoire est recouvré selon les règles de gestion des créances étrangères à l'impôt, dans les conditions prévues aux articles 23 à 28 et 112 à 124 du décret n° 2012-1246 du 07 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

- *S'agissant des polices de mise en sécurité ou des hôtels meublés :*

La liquidation est réalisée par le maire (ou en cas de transfert par le président d'EPCI), en tant qu'ordonnateur, et le recouvrement par le trésorier municipal (ou de l'EPCI), en tant que comptable public.

Le titre exécutoire est recouvré dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté.

En police des hôtels meublés (article L. 123-3 du CCH), le propriétaire et l'exploitant sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. Un titre exécutoire est donc émis à l'encontre de chacun d'eux séparément pour la totalité du montant dû, à charge pour eux de se répartir le cas échéant la charge financière.

Dans tous les cas, le recouvrement des sommes se fait par trimestres échus.



Mise en situation

Un arrêté d'insalubrité réparable, pris le **1er janvier de l'année N** et notifié le même jour, prescrit un hébergement temporaire **dans le délai de 2 mois** et la réalisation de travaux **dans un délai de 6 mois**.

Un hébergement d'office est réalisé le **15 avril de l'année N**.

Les travaux d'office sont réalisés le **25 octobre de la même année**.

L'astreinte sera liquidée sur une période allant du 02 mars jusqu'au 15 avril de l'année N, date correspondant à l'hébergement d'office.

Le propriétaire n'ayant pas réalisé les travaux prescrits au terme du délai de 6 mois imparti, soit au 1er juillet de l'année N, un second titre de perception sera liquidé correspondant à la période allant du 02 juillet au 1er octobre de l'année N

Les travaux d'office étant réalisés le 25 octobre de l'année N, une troisième liquidation de l'astreinte sera mise en œuvre couvrant la période entre le 2 octobre et le 25 octobre de l'année N, date de réalisation des travaux d'office.

Pour l'émission du titre exécutoire et sa bonne prise en charge, il convient :

- d'identifier précisément le propriétaire : nom, prénom(s) (raison sociale si personne morale), adresse détaillée, date et lieu de naissance (n° SIRET si personne morale) ;
- le compte budgétaire ;
- l'objet de la créance : il s'agit d'un résumé succinct mais précis des bases de liquidation comportant notamment :
 - les références de l'arrêté d'astreinte et celle de l'arrêté initial prescrivant les mesures et travaux ;
 - les coordonnées détaillées du/des logement(s) (adresse, bâtiment, étage, n° de lot, références cadastrales) et le rappel des nom et prénom(s) du propriétaire ;
 - le rappel que le propriétaire n'a pas réalisé les travaux et mesures prescrits dans le délai fixé ;
 - le/les article(s) législatifs et réglementaires du CSP et/ou du CCH relatif(s) à l'astreinte selon la police concernée ;
 - les éléments de calcul de l'astreinte : montant de base, nombre de lots/chambres et les dates correspondant à la période de calcul de l'astreinte.

Lorsqu'une astreinte a été prononcée et que les mesures et travaux ont été réalisés d'office, le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui des mesures et travaux réalisés d'office, est garanti par le privilège spécial immobilier (article 2374 du Code civil). Dans ce cas, les dispositions relatives à la solidarité des propriétaires et des exploitants successifs (article L. 541-1 et suivants du CCH) sont également applicables.



V. Les exonérations possibles

La loi prévoit que des aménagements sont possibles pour exonérer du paiement de l'astreinte les propriétaires de bonne foi qui n'ont pas pu réaliser leurs obligations pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Lors de la liquidation de l'astreinte (dernier terme échu) et pour chaque police (que ce soit au titre du CCH ou au titre du CSP), l'autorité compétente (préfet, maire ou président d'EPCI) peut consentir une exonération totale ou partielle de son montant.

Toutefois, s'il apparaît opportun d'aller au-delà du dernier terme échu, c'est la procédure de l'annulation partielle ou totale du titre de perception qui devra être engagée, fondée sur l'absence de bien fondé de la créance (exemple : si les travaux ont été réalisés).

Les situations d'exonération sont bien entendu à appréhender localement et au cas par cas.

Il peut néanmoins être identifié des situations pour lesquelles le recouvrement de l'astreinte n'apparaît pas opportun. Sans être exhaustif, cela peut recouvrir les situations suivantes :

- ***Le propriétaire impécunieux***

Hormis les situations manifestes d'impécuniosité dont l'administration aurait connaissance, il appartient au propriétaire de rapporter la preuve de son incapacité à supporter la charge financière liée à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté de police.

Pour un propriétaire occupant, lorsqu'un accompagnement social est en place, il est possible de s'appuyer sur les travailleurs sociaux ou le CCAS par exemple pour réaliser un diagnostic financier.

- ***Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux en raison de contraintes administratives (autorisations nécessaires)***

Il peut s'agir par exemple du cas où un propriétaire souhaite commencer les travaux sur un immeuble protégé sans avoir demandé d'autorisation d'urbanisme : l'administration lui demanderait alors d'arrêter les travaux et de déposer au préalable une demande d'autorisation d'urbanisme. Le propriétaire pourrait ainsi ne pas respecter le délai prescrit par l'arrêté de police administrative spéciale. Il ne devrait ainsi pas pour autant être pénalisé dans ce cas.

- ***Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux dans les délais en raison de contraintes propres à l'entreprise chargée des travaux***

Le propriétaire doit rapporter la preuve qu'il a bien fait les démarches nécessaires auprès d'une entreprise afin de réaliser les travaux prescrits mais que celle-ci n'a pas pu faire le nécessaire dans le délai imparti.

- ***Le propriétaire n'ayant pu réaliser les travaux en cas de refus d'accès au logement par l'occupant***

Dans cette hypothèse, le propriétaire souhaite réaliser les travaux mais se heurte au refus de l'occupant d'accéder à son logement par le propriétaire ou l'entreprise retenue. Ainsi, le délai imparti peut avoir expiré sans qu'il ait été possible de réaliser les travaux.

Il conviendra alors d'apprécier l'obstruction invoquée par le propriétaire et de disposer à cet effet d'une preuve du refus d'accès (attestation entreprise, rapport huissier, constat de la police municipale, etc.).

Pour arriver à débloquer la situation, l'autorité compétente pourra adresser un courrier à l'occupant lui indiquant la nécessité de permettre l'accès de l'entreprise.

Par ailleurs, si les travaux ne peuvent être réalisés en site occupé, il conviendra aussi de s'assurer que le propriétaire qui invoque le refus de l'occupant ait bien rempli son obligation, en proposant un hébergement.

- ***Dans le cadre de l'obligation d'hébergement/de relogement des occupants, si le propriétaire bailleur est en mesure de prouver qu'il a fait une proposition de relogement valable et qu'elle a été refusée ou acceptée par les occupants***

Dans ce cas, il convient de s'assurer que la proposition d'hébergement correspond aux besoins de l'occupant. De même, en matière d'obligation d'hébergement, la mauvaise foi du bailleur peut être par exemple caractérisée si ce dernier refuse de passer une convention d'occupation temporaire (ou tout autre dispositif semblable).

VI. Astreinte administrative et exécution d'office des mesures et travaux prescrits

L'obligation d'assortir un arrêté d'une astreinte n'exonère pas l'autorité compétente de toute action en substitution du propriétaire défaillant pour mettre un terme au risque lié à la santé ou à la sécurité des occupants du logement incriminé. Aussi, l'astreinte ne fait pas obstacle à la réalisation d'office des mesures et travaux prescrits par l'autorité compétente.

Enfin, en parallèle de la procédure administrative et si cela n'a pas déjà été fait, il convient également de mettre en œuvre une action pénale à l'encontre du propriétaire.

Annexes



ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES AUTORITÉS COMPÉTENTES

	Procédures CCH	Procédures CSP
Arrêté initial de police administrative spéciale de LHI	Maire (Si transfert EPCI, Président de l'EPCI)	Préfet (ARS)
Arrêté d'astreinte administrative	Maire (Si transfert EPCI, Président de l'EPCI)	Préfet (ARS)
Mise en demeure	Maire (Si transfert EPCI, Président de l'EPCI) Attention : MED uniquement en cas de procédure sécurité des ERP	
Liquidation de l'astreinte	Maire (ordonnateur) (Si transfert EPCI, Président de l'EPCI)	Préfet (Ordonnateur secondaire : DDT)
Recouvrement de l'astreinte administrative	Trésorier Municipal (Comptable public) Si transfert EPCI : trésorier de l'EPCI	Trésorier payeur général (DRFIP HDF)

ANNEXE N° 2 :

MODÈLE TYPE DE COURRIER D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ARRÊTÉ D'ASTREINTE

LR/AR

Monsieur/Madame,

Par arrêté municipal/préfectoral de mise en sécurité/de traitement de l'insalubrité n°daté du (date à préciser), notifié le (date à préciser), il vous a été enjoint de réaliser les mesures suivantes, destinées à supprimer le danger pour la santé/la sécurité des occupants du logement situé (adresse complète à préciser) :

- liste des mesures prescrites dans l'arrêté de police à indiquer.

Le (date à préciser), un agent de (en fonction : la délégation départementale de l'ARS, le service communal d'hygiène et de santé, la commune) a constaté que :
(à déterminer en fonction des circonstances)

- les prescriptions de l'arrêté précité sont restées sans effet,
- vous n'avez pas procédé à la réalisation, dans leur intégralité, des mesures prescrites,
- vous n'avez pas procédé à l'hébergement temporaire/au relogement définitif, ni tenu informé le préfet/le maire de l'offre d'hébergement/de relogement faite aux occupants,

mettant ainsi en danger la santé/la sécurité des occupants.

Considérant votre carence, vous trouverez, en pièce jointe, l'arrêté municipal/préfectoral n° xx daté du (date à préciser) vous rendant redevable d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne de X euros (€) à compter de la présente notification de cet arrêté.

Aussi, je vous invite instamment à bien vouloir réaliser l'intégralité des mesures prescrites par l'arrêté précité et à bien vouloir m'en informer dans les meilleurs délais en produisant les justificatifs nécessaires.

En cas de vacance du logement, vous voudrez bien également m'en tenir informé en précisant la date de la vacance et en me communiquant l'état des lieux de sortie du logement par les occupants. J'attire votre attention sur le fait que, dans cette hypothèse, vous n'êtes plus tenu de réaliser les mesures prescrites dans les délais fixés, hors celles nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, pour lesquelles vous restez redevables de l'astreinte. Vous voudrez bien ainsi préciser si ces mesures destinées à empêcher l'accès et l'usage du lieu ont bien été réalisées.

Mes services procéderont prochainement à de nouvelles constatations.

S'il est de nouveau constaté votre défaillance, il sera procédé à la mise en recouvrement de l'astreinte administrative, étant précisé que l'astreinte administrative peut être recouvrée jusqu'à hauteur de 50 000 €.

(formule de politesse)

ANNEXE N° 3 : MODÈLE D'ARRÊTÉ D'ASTREINTE

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL/MUNICIPAL
rendant redevable M./Mme/la SCI/etc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne
pour un immeuble situé XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(À adapter au cas d'espèce)

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 511-1 à L. 511-18 (si procédure de mise en sécurité) [L. 123-1 à L. 123-4 (si procédure relative à la sécurité des ERP)] ;

OU

VU le Code de la santé publique, et notamment les articles L. 1331-22 à L. 1331-24 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 511-1 à L. 511-18 (si procédure de traitement de l'insalubrité) ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982, modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et notamment son article 83 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et notamment son article 194 ;

(visa des codes et des lois à adapter au regard de l'autorité signataire)

(À adapter au cas d'espèce)

Vu l'arrêté préfectoral n° du (date) de traitement de l'insalubrité de l'immeuble situé (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant) et notifié le (date) par lettre recommandée avec avis de réception et par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble à M. (nom et prénom(s)), propriétaire, lui prescrivant une interdiction temporaire d'accès aux lieux dans un délai de (délai d'exécution à préciser) ainsi que les mesures destinées à mettre fin à l'insalubrité dans le délai de (nombre de mois/jours) et informant de la possibilité de lui opposer une astreinte administrative en cas de non réalisation par le propriétaire des travaux prescrits par l'arrêté ;

OU

VU l'arrêté municipal n° du (date) de mise en sécurité de l'immeuble/du logement situé (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant) et notifié le (date) par lettre remise en mains propres contre attestation et par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble à la SCI (dénomination commerciale), dont le siège social se situe....., propriétaire, mettant en demeure cette dernière de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté susvisé dans le délai de (nombre de mois/jours), une interdiction temporaire d'habiter à compter du (date à préciser) et informant de la possibilité de lui opposer une astreinte administrative en cas de non réalisation par le propriétaire des travaux prescrits par l'arrêté ;

VU le constat/le rapport établi par (préciser la qualité de l'auteur du constat/rapport), du (date), indiquant que les mesures prescrites par l'arrêté susvisé (n')ont pas été réalisées/été que très partiellement réalisées dans le délai prescrit ;

(Insertion des considérations de droit)

Considérant que l'article (L. 123-3 ou L. 511-15) du Code de la construction et de l'habitation permet de mettre en place, en cas de défaillance du propriétaire dans la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté dans le délai imparti, une astreinte administrative d'un montant maximal de 1 000 € par jour, dont le montant est modulé en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution ;

(Insertion des considérations de fait à adapter au cas d'espèce)

(Si l'arrêté prévoit une interdiction temporaire ou définitive d'habiter)

Considérant que l'arrêté préfectoral/municipal du (date) a prononcé une interdiction temporaire/définitive d'habiter tant que les travaux de sortie d'insalubrité/de mise en sécurité n'étaient pas réalisés vu le danger pour la santé et/ou la sécurité constitué par l'immeuble concerné ;

Considérant qu'aux termes des rapports de constat du (date) et du (date) susvisés, les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté d'insalubrité ne sont toujours pas réalisés en totalité à savoir :

- (liste des travaux à réaliser) ;
- etc.

(Le cas échéant)

Considérant que le logement est toujours occupé faute de proposition d'hébergement/de relogement dûment présentée par le propriétaire ;

Considérant que l'absence d'exécution/l'exécution partielle des mesures prescrites met en cause la santé et/ou la sécurité des occupants du logement toujours présents ou des personnes susceptibles de l'occuper ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre redevable M. (nom et prénom(s)), propriétaire de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), défaillant de ne pas avoir réalisé les travaux prescrits et/ou de ne pas avoir hébergé/relogé M. (nom et prénom(s)), occupant, d'une astreinte journalière en application de l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation (ou L.123-3 du CCH en cas de procédure relative à la sécurité des ERP aux fins d'hébergement) ;

Sur proposition de.....,

ARRÊTE

Article 1er

M. (nom et prénom(s)), domicilié (adresse exacte), propriétaire de l'immeuble/du logement/des logements situé(s) (adresse complète, avec les références cadastrales/numéro de lots le cas échéant), ou ses ayants droit, est rendu redevable d'une astreinte d'un montant journalier de (montant à inscrire en toutes lettres) euros (montant en chiffres €) jusqu'à complète réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n° du (date) susvisé.

Article 2

Cette astreinte prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté.

Un échancier indicatif est annexé au présent arrêté. Il fait apparaître le montant potentiellement dû de l'astreinte, en fonction de la période séparant la date de notification du présent arrêté et le constat de la complète exécution des mesures prescrites.

Le montant total exigible de l'astreinte est plafonné au montant de l'amende prévue à l'article (L. 123-3 ou L.511-22) du code de la construction et de l'habitation, soit X euros (€).

Article 3

La mise en place de l'astreinte journalière prend effet à compter de la date de notification du présent arrêté et jusqu'au constat par un agent compétent de la réalisation complète des mesures prescrites. Le montant réel dû de l'astreinte sera calculé et mis en recouvrement par trimestre échu.

Pour les procédures relatives à la sécurité (compétence du Maire - CCH) :

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré par la commune de/l'EPCI de selon les règles définies à l'article R. 2342-4 du Code général des collectivités territoriales.

Pour les procédures au traitement de l'insalubrité :

Le montant dû de l'astreinte sera recouvré par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de de l'Agence Nationale de l'Habitat.

Article 4

Le présent arrêté sera notifié à la personne mentionnée à l'article 1 ci-dessus. Il sera affiché en mairie de ainsi que sur la façade de l'immeuble pour une durée de (nombre de mois/jours).

Article 5



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux devant M./Mme le/la Maire/Président(e) d'EPCI de/la préfète de l'Oise dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le tribunal administratif d'Amiens (14 rue Lemerchier 80000 AMIENS), dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr

Article 6

Le Maire/le Président d'EPCI est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

OU

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires, le directeur régional des finances publiques, le directeur général de l'agence régionale de santé sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le (date)

Le Préfet,/Le Maire,
(nom, prénom et signature)

ANNEXE N° 4 : MODÈLE D'ÉCHÉANCIER INDICATIF ET PRÉVISIONNEL

(modèle à adapter selon les cas)

Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	50 €	1 500 €	1 500 €
Mai 2021	50 €	1 550 €	3 050 €
Juin 2021	50 €	1 500 €	4 550 €
Juillet 2021	50 €	1 550 €	6 100 €
Août 2021	50 €	1 550 €	7 650 €
Septembre 2021	50 €	1 500 €	9 150 €
Octobre 2021	50 €	1 550 €	10 700 €
Novembre 2021	50 €	1 500 €	12 200 €
Décembre 2021	50 €	1 550 €	13 750 €
Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
De janvier à décembre 2022	50 €	18 250 €	32 000 €
De janvier à décembre 2023	50 €	18 250 €	50 250 € <i>Plafonné à 50 000 €</i>

Avertissement : cet échéancier est donné à titre indicatif. Le montant effectivement dû sera établi lors du recouvrement de l'astreinte, par trimestre échu, tant que les mesures et travaux prescrits n'auront pas été entièrement réalisés.

Hypothèse d'une notification fin mars 2021, à ajuster NB : Cet exemple est donné à titre indicatif.

ANNEXE N° 5 : EXEMPLES DE CALCUL DE MONTANT DE L'ASTREINTE

Exemple 1 :

Le logement (logement individuel) est frappé d'un arrêté de mise en sécurité mais la situation ne justifie pas d'une interdiction temporaire d'habiter.

L'astreinte est notifiée le 3 avril 2021. Elle est d'un montant de 50 €.

Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	50 €	1 350 €	1 350 €
Mai 2021	50 €	1 550 €	2 900 €
Juin 2021	50 €	1 500 €	4 400 €
Juillet 2021	50 €	1 550 €	5 950 €
Août 2021	50 €	1 550 €	7 500 €
Septembre 2021	50 €	1 500 €	9 000 €
Octobre 2021	50 €	1 550 €	10 550 €
Novembre 2021	50 €	1 500 €	12 050 €
Décembre 2021	50 €	1 550 €	13 600 €
De janvier à décembre 2022	50 €	18 250 €	31 850 €
De janvier à décembre 2023	50 €	18 250 €	50 100 € <i>Plafonné à 50 000 €</i>

NB : Cet exemple est donné à titre indicatif.

Exemple 2 :

Le logement est frappé d'un arrêté de traitement de l'insalubrité avec une interdiction d'habiter. L'astreinte est notifiée le 03 avril 2021. Elle est de 70 €.

Le montant de l'astreinte augmente significativement plus vite que dans l'exemple 1 du fait du montant journalier plus élevé.

Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	70 €	1 890 €	1 890 €
Mai 2021	70 €	2 170 €	4 060 €
Juin 2021	70 €	2 100 €	6 160 €
Juillet 2021	70 €	2 170 €	8 330 €
Août 2021	70 €	2 170 €	10 500 €
Septembre 2021	70 €	2 100 €	12 600 €
Octobre 2021	70 €	2 170 €	14 770 €
Novembre 2021	70 €	2 100 €	16 870 €
Décembre 2021	70 €	2 170 €	19 040 €
De janvier à décembre 2022	70 €	25 550 €	44 590 €
De janvier à mars 2023	70 €	6 300 €	50 890 € Plafonné à 50 000 €

NB : Cet exemple est donné à titre indicatif.

Exemple 3 :

L'arrêté d'insalubrité porte sur cinq logements appartenant à un même propriétaire, avec une interdiction d'habiter.

L'astreinte est notifiée le 21 avril 2021. L'ampleur des désordres et le nombre de locataires concernés justifie une astreinte élevée, fixée à 100 €.

Dans cette hypothèse, le plafond de l'astreinte sera très vite atteint.

Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	100 € x 5 logements soit 500 €	4 500 €	4 500 €
Mai 2021	500 €	15 500 €	20 000 €
Juin 2021	500 €	15 000 €	35 000 €
Juillet 2021	500 €	15 500 €	50 500 € Plafonné à 50 000 €

Exemple 4 :

L'arrêté de mise en sécurité porte uniquement sur les parties communes d'un immeuble en copropriété.

L'astreinte prononcée à l'encontre du propriétaire de 6 lots, est notifiée le 21 avril 2021. Elle est fixée à 50 €.

Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	50 € x 6 lots soit 300 €	2 700 €	2 700 €
Mai 2021	300 €	9 300 €	12 000 €
Juin 2021	300 €	9 000 €	21 000 €
Juillet 2021	300 €	9 300 €	30 300 €
Août 2021	300 €	9 300 €	39 600 €
Septembre 2021	300 €	9 000 €	48 600 €
Octobre 2021	300 €	9 300 €	57 900 € plafonné à 50 000 €

NB : Ces exemples sont donnés à titre indicatif.

Exemple 5 :

L'arrêté est pris en application de la police relative à la mise en sécurité des établissements recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

L'hôtel meublé comporte 10 chambres.

Une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée.

L'arrêté est notifié le 21 avril 2021. Le montant journalier de l'astreinte par lot est fixé à 80 €.

Compte-tenu du nombre de personnes concernées et de la gravité de la situation, il apparaît souhaitable que l'astreinte produise un effet rapide.

Le plafond de l'astreinte est atteint au bout d'un trimestre.

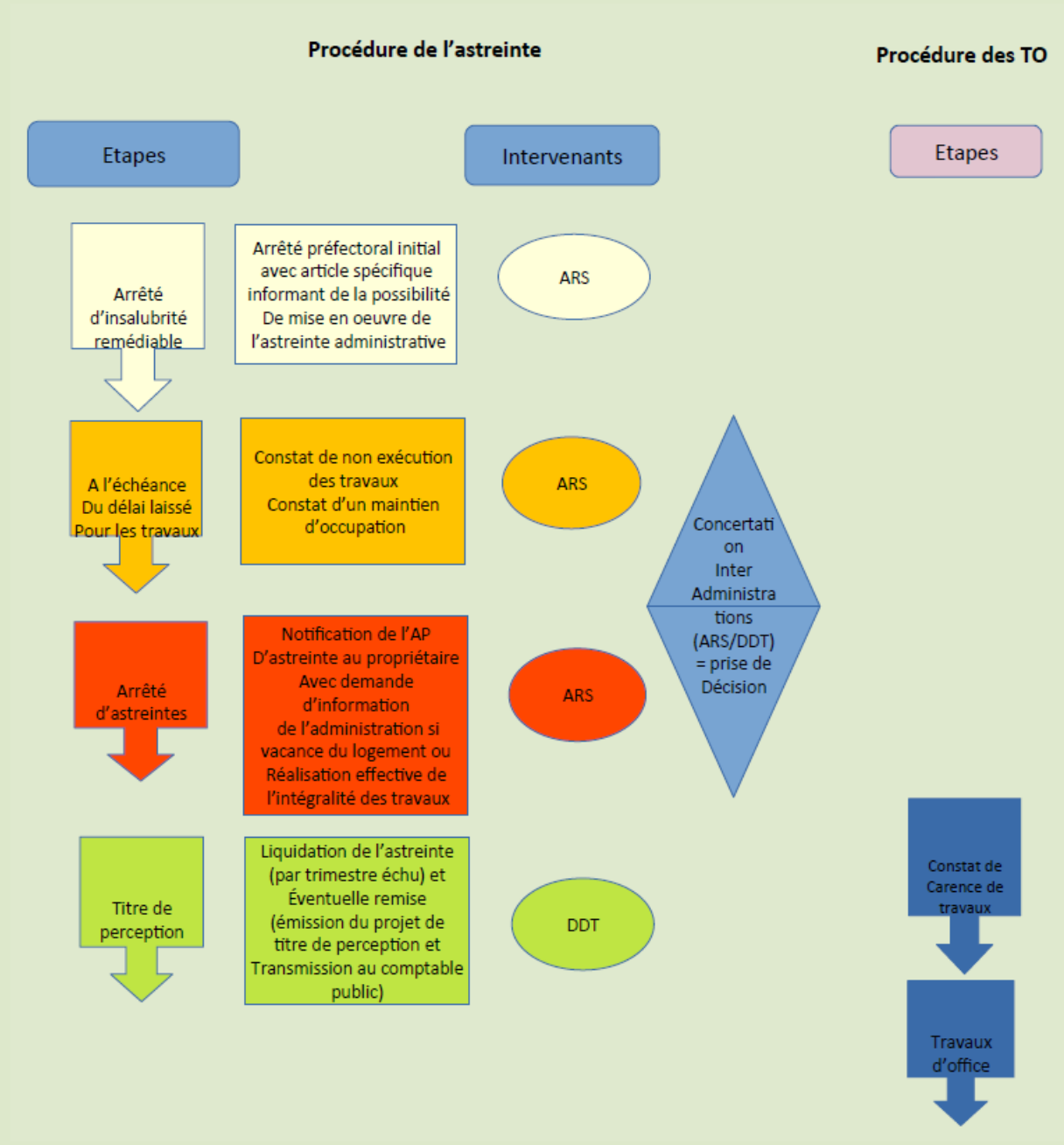
Echéancier	Montant journalier	Montant dû sur le mois	Montant total dû
Avril 2021	80 € x 10 lots soit 800 €	7 200 €	7 200 €
Mai 2021	800 €	24 800 €	32 000 €
Mai 2021	800 €	24 000 €	56 000 € Plafonné à 50 000 €

ANNEXE N° 6 : EXEMPLE FICTIF D'OBJET DE LA CRÉANCE

Mise en recouvrement d'une créance résultant d'une astreinte prononcée en application de l'arrêté préfectoral n° 2021-048 du 16 avril 2021, sur la base de l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation, suite à l'absence de réalisation par [Civilité Prénom NOM] des travaux et mesures prescrits, en application des articles L. 1331-22, L. 1331-24 du code de la santé publique et des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, par l'arrêté préfectoral n° 2021-006 du 12 janvier 2021 pour remédier à l'insalubrité du logement n° 36, situé au 3ème étage, bâtiment A, de l'immeuble sis 5, rue XXXXX à YYYYYY.

Créance calculée sur la base du montant journalier de X euros sur la base de l'existence d'une interdiction temporaire d'habiter, portant sur un seul logement. Période couverte par l'astreinte : du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021.

ANNEXE N° 7 : LOGIGRAMME TYPE POUR UNE PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ



Vos notes





**PRÉFÈTE
DE L'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



L'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne



**Doctrine
départementale de l'Oise
du pôle départemental de lutte
contre l'habitat indigne**

Mise à jour Juin 2022