



BANQUE des
TERRITOIRES



La police des édifices menaçant ruine et la lutte contre l'habitat indigne : quel est le nouveau cadre juridique unifié ?

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires

Sommaire

01 Introduction

02 La procédure de mise en sécurité des immeubles, locaux et installations

03 Un nouveau cadre intercommunal

01

Introduction



Une réforme d'harmonisation

- ✓ L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Ses dispositions ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date.
- ✓ Elle est complétée par le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020.

A noter : cette ordonnance était prévue par l'article 198 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 . L'objectif poursuivi est de rassembler au sein d'un dispositif unique les causes de mise en œuvre des actuelles polices spéciales administratives relatives aux immeubles (voir articles L. 1331-22 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique – CSP- , articles L. 129-1 et suivants et L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation- CCH-).

L'ordonnance crée une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en lieu et place de nombreuses et disparates procédures existantes.

Une réforme d'harmonisation

- ✓ **La définition légale de l'habitat indigne reste inchangée**; elle relève de l'article 1-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement : « *Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».
- ✓ **Le rapport présenté au Président de la République relatif à cette ordonnance dresse le constat suivant** : « *Pour lutter contre ce phénomène, les préfets, les maires et le cas échéant les présidents d'EPCI disposent de pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne. Les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples. De plus, ces régimes de police administrative spéciale ne permettent pas d'intervenir, lorsque cela peut s'avérer nécessaire, dans la journée. Par conséquent les maires ont parfois recours à la police générale pour traiter des situations d'habitat indigne sans bénéficier des garanties attachées aux procédures de police administrative spéciale. Dans ce cas, les occupants de l'habitat ne bénéficient pas non plus de dispositifs existant dans la police spéciale (ex.: relogement). Par ailleurs, les procédures de lutte contre l'habitat indigne sont dispersées, ce qui nuit à leur sécurité juridique et à leur mise en œuvre rapide* ». *Ce sont-là les raisons qui ont conduit à cette refonte globale de ces polices spéciales.*
- ✓ **L'ordonnance poursuit 3 objectifs** :
 - 1° **Harmoniser et simplifier** les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne;
 - 2° Permettre aux maires de mieux traiter **les situations d'urgence**;
 - 3° **Favoriser l'organisation au niveau intercommunal** des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne.

L'articulation des différents régimes juridiques

➤ Désordres ne présentant pas de danger majeur pour la santé ou la sécurité

- non-respect des règles de décence: litige privé entre bailleur et locataire; saisine possible de la commission départementale de conciliation, voire du juge des contentieux de la protection (juge judiciaire).

- non-respect des règles d'hygiène: le maire peut prendre une mesure de police générale et est chargé de l'application du règlement sanitaire départemental (RSD).

➤ Désordres présentant un danger grave pour la santé ou la sécurité

- risques pour la santé: insalubrité et / ou saturnisme – police spéciale du préfet

- risques pour la sécurité / péril - immeuble menaçant ruine : – police spéciale du maire (ou du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si transfert du pouvoir de police spéciale).

➤ La qualification de logement indigne est plus restrictive que celle de logement non décent.

4 composantes et 2 autorités de police principales

➤ La nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations comprend 4 composantes (article L 511-2 nouveau du CCH) :

1° **Les risques présentés** par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui **n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers** (« édifices menaçant ruine »). **Police applicable aux édifices ou monuments funéraires;**

2° **Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation**, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° **L'entreposage**, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, **de matières explosives ou inflammables**, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers , sous réserve de la compétence du préfet en matière d'ICPE;

4° **L'insalubrité**, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique.

➤ Compétence :

- *des préfets pour la santé des personnes;*
- *et des maires ou présidents d'EPCI pour la sécurité des personnes.*

02

**La procédure de mise en sécurité
des immeubles, locaux et
installations**

Champ d'application de la composante « sécurité »

Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (anciennement « édifices menaçant ruine »)

Nous pouvons présumer que la ligne de partage antérieure, et explicitée par la jurisprudence administrative, pourra perdurer en grande partie.

- *Lorsque le désordre résulte d'une cause extérieure à l'immeuble, par exemple des phénomènes d'inondation et de glissement de terrain, le maire doit user de son pouvoir de police générale pour édicter les mesures de sécurité qui s'imposent afin de rétablir la sécurité des occupants, des voisins et des usagers de voies publiques.*
- ✓ **L'édifice doit être bâti** - exemples : bâtiments pour tous usages confondus (CE, 24 mars 1989, n° 77163, Junino); murs/toitures d'un bâtiment (CE, 29 janvier 1975, Immobilière Nièvre); gouttières, balcons, cheminées et de manière générale tous les éléments incorporés à l'édifice; galeries souterraines, dès lors qu'elles sont œuvre de la main de l'homme (CE, 25 octobre 1918, Cst Robineau).
- ✓ **L'état de l'édifice doit présenter un danger pour la sécurité publique** (sécurité des occupants et des tiers)
- ✓ **Le danger doit être réel, actuel**, susceptible de provoquer des troubles graves et menacer la sécurité des locataires, des occupants, des passants ou toutes autres personnes pouvant pénétrer dans l'immeuble.
- ✓ **La procédure n'est pas circonscrite aux risques pour la voie publique ou aux abords de l'immeubles.** Elle doit également s'appliquer aux dangers avérés pour les voisins, les occupants ou encore pour un immeuble abandonné ou inoccupé mais accessible aux personnes lorsque le propriétaire n'a pas empêché ou pas suffisamment empêché l'accès (CE 21 décembre 1979, Delecourt).

Champ d'application de la composante « sécurité »

Par ailleurs, l'article L 2213-24 du CGCT, subsiste, en ces nouveaux termes : « Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation. »

➤ Ce qui pourrait évoluer :

- *Dans l'état actuel du droit, en cas d'extrême urgence ou de péril particulièrement grave et imminent, le maire peut appliquer son pouvoir de police administrative générale pour faire procéder à la démolition de l'immeuble (CE 10 octobre 2005, commune de Badinières, n°259205 ; CE 6 novembre 2013, n°349245).*

- *Le maire se trouve en situation de **compétence liée**, pour ce qui est de la mise en œuvre de la police générale ou de la police spéciale. Avec la nouvelle procédure d'urgence (voir article L 511-19 du CCH), qu'en sera-t-il ?*

- ***Le Conseil d'État précisait dans un arrêt du 5 mai 2014, n° 361319** : « si le maire peut ordonner la démolition d'un immeuble en application du péril ordinaire, il doit, lorsqu'il s'agit afin de faire cesser un péril imminent, se borner à prescrire les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité. En présence d'une **situation d'extrême urgence** créant un péril particulièrement grave et imminent qui exige la mise en œuvre immédiate d'une mesure de démolition, le maire ne peut l'ordonner que sur le fondement des pouvoirs de police générale. ». Cette jurisprudence aurait-elle encore vocation à s'appliquer avec ce nouveau régime ?*

Champ d'application de la composante « sécurité »

Immeubles ayant vocation à rester exclus du champ d'application de cette nouvelle police spéciale, notamment :

- **les arbres ou bien encore les falaises**, qui ne constituent ni une construction ni un terrain bâti ;
- **les immeubles communaux**, qu'ils soient du domaine public ou privé, parce que le maire ne peut s'adresser à lui-même des injonctions (*CE sect, 20mai 1960 Rogis de Léliva ; CAA Nantes, 10 mars 2000 n° 97NT01117 Commune de Bonchamps-lès-Laval*). En revanche, le maire devra user de son pouvoir de police générale, qu'il détient de **l'article L. 2212-2 du CGCT** ;
- **les édifices classés au titre des monuments historiques**. Voir RM n°14846, JO Sénat du 02 juillet 2015 : le traitement d'un immeuble monument historique en péril relève des procédures du Code du patrimoine prévu aux articles L. 621-12 et L. 621-13 offrant la possibilité à l'État, (en l'occurrence au préfet de région), d'obliger un propriétaire d'un monument historique classé à faire exécuter les travaux sur son immeuble lorsque la conservation de celui-ci est gravement compromise par l'inexécution de travaux d'entretien ou de réparation (...). « Cependant, si le maire n'a pas de compétence pour intervenir sur un immeuble classé au titre des monuments historiques menaçant ruine, il doit, conformément aux pouvoirs de police qui lui sont conférés par l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, assurer la sécurité publique. À ce titre, en cas de péril sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, le maire doit prendre un arrêté pour garantir la sécurité du périmètre dans lequel se situe l'immeuble. Il en informe le préfet de région. »

Alerte et droit de visite

Cette nouvelle procédure remplace la procédure de péril (anciennement police des édifices menaçant ruine)

➤ Alerte (article L 511-6 nouveau du CCH)

Ce nouveau régime unifié fait **obligation à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance** et susceptibles de révéler l'une des situations prévues par l'article L 511-2, c'est-à-dire des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité des immeubles bâtis.

➤ Droit de visite (article L 511-7)

L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques. Lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. L'autorisation du juge des libertés et de la détention du tribunal judiciaire dans le ressort duquel sont situés ces lieux est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte.

Constat d'insécurité et désignation d'un expert

➤ Constat (article L.511-8)

Les situations d'insécurité sont constatées par **un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents**, ou de **l'expert** si le maire a demandé à la juridiction administrative d'en désigner un.

➤ Désignation d'un expert en cas de situation d'insécurité (article L.511-9)

Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, le maire peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger.

L'expert se prononce dans **un délai de 24 heures** à compter de sa désignation.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un danger imminent, le maire met en œuvre une procédure d'urgence (renvoi vers l'article L 511-19).

Les équipements communs pouvant faire l'objet d'un arrêté de mise en sécurité

L'article R 511-1 nouveau du CCH en dresse la liste limitative :

- 1° Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes ;
- 2° Les installations de ventilation mécanique contrôlée ;
- 3° Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes ;
- 4° Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude ;
- 5° Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité ;
- 6° Les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales) ;
- 7° Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie ;
- 8° Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés ;
- 9° Les ascenseurs.

L'arrêté de mise en sécurité

L'arrêté de mise en sécurité (il en est de même du traitement de l'insalubrité) est pris à l'issue d'une procédure **contradictoire** avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures (propriétaire ou titulaire de droits réels immobiliers tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou au livre foncier en Alsace et Moselle). **Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure est menée avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic**, et :

1° l'exploitant et le propriétaire lorsqu'elle concerne des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement ou lorsqu'elle concerne l'entreposage de matières explosives ou inflammables

2° Les titulaires de la concession funéraire ;

3° La personne qui a mis les immeubles, les locaux ou les installations à disposition ou celle qui en a l'usage lorsque la mesure de police porte sur l'usage qui en est fait.

Article R 511-3: le maire informe les personnes désignées des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.

Le rapport et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes qui sont invitées à présenter leurs observations dans **un délai qui ne peut être inférieur à un mois pour le volet sécurité**. Lorsque la procédure porte sur les parties communes d'une copropriété, **le syndic a au moins deux mois** pour présenter ses observations. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou de pouvoir les identifier, l'information les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble (règle identique au régime antérieur).

A noter : **dans certains cas, l'avis préalable de l'ABF est requis – et uniquement pour la composante « sécurité », c'est-à-dire le 1° de l'article L 511-2 - voir article R 511- 4** – (immeuble inscrit au titre ou situé dans les abords des monuments historiques ; immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé; immeuble protégé au titre du code de l'environnement, articles L 341-1, L 341-2 ou L 341-7). L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de 15 jours.

L'arrêté de mise en sécurité

Article L 511-11 : Adoption d'un arrêté de mise en sécurité avec délai d'exécution (qui ne peut être inférieur à 1 mois - article R 511-6)

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus (il s'agit là d'une continuité avec le régime antérieur)

2° La **démolition** de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation – uniquement s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité, ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

3° La **cessation de la mise à disposition** du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;

4° L'**interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder** aux lieux, à titre temporaire - ou définitif, mais dans ce cas uniquement s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité, ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

L'arrêté doit mentionner :

- qu'à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard,
- et que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.

A noter : Le maire peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions.

La notification de l'arrêté

L'arrêté de mise en sécurité doit être **notifié à la personne tenue d'exécuter les mesures** (article L 511-12).

Il est également notifié, le cas échéant, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes tenues d'exécuter les mesures ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée **par affichage** :

- à la **mairie** de la commune,
- sur la **façade de l'immeuble**.

A la demande du maire, l'arrêté de mise en sécurité est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

Les suites données : 3 cas de figure

1° La personne tenue d'exécuter les mesures se libère de son obligation (article L.511-13)

- Par la conclusion d'un **bail à réhabilitation** (voir articles L 252-1 et s. du CCH).
- Ou par la conclusion d'un **bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère**, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de mise en sécurité, dès lors que cela ne fait pas obstacle à l'exécution des mesures prescrites.

2° La personne exécute les mesures prescrites par l'arrêté (article L 511-14)

- Le maire constate la réalisation des mesures prescrites ainsi que leur date d'achèvement et **prononce la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité** et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux.
- L'arrêté de mainlevée est notifié selon les mêmes modalités que l'arrêté prescrivant les mesures pour mettre l'immeuble en sécurité.
- Il est publié à la diligence du propriétaire au fichier immobilier (livre foncier en Alsace et Moselle) dont dépend l'immeuble.

Les suites données : 3 cas de figure

3° La personne n'exécute pas les mesures prescrites (article L 511-15)

- Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé (et sauf dans le cas où l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté – voir diapositive suivante), la personne tenue de les réaliser est redevable d'une **astreinte** dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté du maire en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution.
- Mesure d'astreinte au propriétaire ou à l'exploitant si l'immeuble est un ERP à usage total ou partie d'hébergement; ils sont tenus solidairement.
- L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe le maire de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.
- Le maire peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.
- Le montant total des sommes demandées ne peut excéder 50 000 euros. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune lorsque l'autorité compétente est le maire ; à l'EPCI lorsque l'autorité compétente est le président. A défaut, la créance est liquidée par le préfet. Pour information : en matière d'insalubrité, c'est l'ANAH qui perçoit 96% du montant de l'astreinte.
- **L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office** par le maire (ou le président de l'EPCI s'il est compétent), **aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité**. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

Le cas des logements devenus vacants

Article L 511-11, dernier alinéa :

Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté, la personne tenue par les prescriptions de l'arrêté n'est plus obligée de les exécuter dans le délai fixé, dès lors qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers.

Toutefois, l'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé.

Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location. À défaut, des sanctions pénales sont encourues.

○

L'exécution d'office

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.
- 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.

L'exécution d'office

Article L 511-17 :

- **Les frais de toute nature** (la créance 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, les frais d'expertise), avancés par le maire lorsqu'il s'est substituée aux personnes tenues d'exécuter les mesures et travaux prescrits ou lorsqu'il exécute les mesures visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte, **sont recouverts comme en matière de contributions directes** (cf article L.1617-5 du CGCT).

On constate donc qu'il n'est plus requis de suivre une phase supplémentaire de mise en demeure : l'expiration du délai fixé par l'arrêté de mise en sécurité sera suffisant à justifier l'exécution d'office. Celle-ci ne requiert l'intervention préalable du juge que pour la démolition.

A noter : 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 (privilège spécial immobilier au profit des communes) et aux articles L.541-1 à L. 541-6 du CCH (mécanisme de solidarité légale établie entre les propriétaires successifs d'un immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité). Il s'agit également de mécanismes qui pouvaient être mis en œuvre dans le cadre de l'ancien régime des édifices menaçant ruine.

L'obligation de relogement

Article L 511-18 :

- Si une **interdiction d'habiter à titre temporaire** est ordonnée ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent les lieux temporairement inhabitables, **le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants** (hébergement décent correspondant à leurs besoins).
- Si une **interdiction d'habiter est prononcée à titre définitif** ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux, **le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien est tenu d'assurer le relogement des occupants**. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

➤ Dans les deux cas application des articles L 521-3-1 et L 521-3-2 du CCH

- L'arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, ainsi que la date à laquelle le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition le bien doit avoir informé l'autorité compétente de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.
- A compter de la notification de l'arrêté de mise en sécurité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition, ni occupés pour quelque usage que ce soit.
- Ces dispositions cessent d'être applicables à compter de l'arrêté de mainlevée.

La procédure d'urgence (anciennement péril imminent)

En cas de danger imminent (articles L 511-19 à L 511-21) :

- **Manifeste**
- **Ou constaté dans le rapport établi par le service communal ou intercommunal, ou par l'expert désigné par la juridiction administrative**
 - Le maire ordonne par **arrêté** et **sans procédure contradictoire préalable** (l'ancien avertissement est supprimé), les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.
 - Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écartier le danger, **l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire** statuant selon la procédure accélérée au fond.
 - Dans le cas où les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office dans les mêmes conditions que dans le cadre de la procédure de droit commun (anciennement « péril ordinaire »). **Il ne peut pas être prononcé d'astreinte.**
 - Si les mesures ont mis fin durablement au danger, le maire prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Il prend un arrêté de mainlevée.
 - Si elles n'ont pas mis fin durablement au danger, le maire poursuit la procédure « classique ».

Le maire pourra donc mobiliser cette nouvelle police pour traiter les situations qui nécessitent une intervention dans la journée alors que jusqu'à présent, il est tenu de mettre en œuvre sa police générale sans possibilité de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et sans application du régime du droit de relogement des occupants.

Insalubrité / Exposition au plomb

A noter : Un des cas de recours à cette procédure d'urgence est le risque d'exposition au plomb. Le décret prévoit que lorsque le maire a exécuté d'office les mesures prescrites, « *le constat après travaux est mis à la charge de la personne tenue de réaliser les mesures* ». Les femmes enceintes et les mineurs sont considérés comme cas de situation à risque.

Précision : l'ordonnance consacre une nouvelle définition de l'insalubrité des immeubles. **Est insalubre** :

- 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 pour la santé ou la sécurité physique des personnes (article L 1331-22 du CSP) ;
- tout local comportant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions fixés par le CSP (article L.1334-2 du CSP).

Sont également réputés insalubres et ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux :

- les caves, les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe ;
- les autres locaux par nature impropres à l'habitation ;
- les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation (article L 1331-23 du CSP).

La notification des arrêtés

- Une fois édictés, les arrêtés doivent être notifiés :
 - au maire,
 - au président de l'EPCI,
 - aux organismes payeurs des APL,
 - aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département (pour les bâtiments à usage d'habitation) –
 - mais aussi au procureur de la République, lorsqu'il s'agit d'arrêtés de traitement de l'insalubrité.
- Les notifications des arrêtés sont effectuées par **lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception**, ou à défaut par **affichage** dans les cas et selon les modalités prévues aux articles L. 511-12 et R. 511-3.

Des sanctions pénales affirmées

L'article L 511-22 dresse une liste d'incriminations pénales. Nous pouvons citer notamment les suivantes :

- ✓ Est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50 000 euros le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits en application de la police spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles;
- ✓ Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité;
- ✓ Même peine encourue pour le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux;
- ✓ Des peines complémentaires prévues pour les personnes physiques, et des peines encourues pour les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal.

03

Un nouveau cadre intercommunal



Le transfert du pouvoir de police spéciale au président de l'EPCI

L'article 15 de l'ordonnance, qui modifie l'article L 5211-9-2 du CGCT pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021 limite la possibilité pour un président d'EPCI de refuser d'exercer les pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne transférés par les maires des communes membres.

- *si l'ancien président de l'EPCI exerçait l'un des pouvoirs de police spéciale sur tout ou partie du territoire communautaire : chaque maire peut s'opposer à la reconduction de ce transfert de pouvoir police spéciale. Dans ce cas, il notifie son opposition au président dans le délai de six mois qui suit son élection, cette notification mettant fin au transfert au profit de la commune concernée.*
- *si au contraire, l'ancien président de l'EPCI n'exerçait pas l'un des pouvoirs de police spéciale, chaque maire peut s'opposer à son transfert automatique au président. Dans ce cas, il notifie son opposition au président dans le délai de six mois suivant son élection. Le transfert n'intervient donc pas.*

Auparavant, le principe était le suivant : dès lors qu'un maire s'est opposé au transfert de pouvoir de police spéciale, le président disposait d'un délai d'un mois, à l'issue du délai des six mois susvisé, pour renoncer audit transfert ou à sa reconduction sur l'ensemble du territoire de l'EPCI. Attention, cette règle s'applique toujours pour les autres polices spéciales visées au A de l'article L 5211-9-2

Depuis le 1^{er} janvier 2021 : le président de l'EPCI ne pourra pas renoncer à ce que les pouvoirs de police des maires relatifs à la lutte contre l'habitat indigne lui soient transférés, sauf si au moins la moitié des maires se sont opposés au transfert de plein droit, ou si les maires s'opposant à ce transfert représentent au moins la moitié de la population de l'EPCI.

Le transfert du pouvoir de police spéciale au président de l'EPCI

L'article 15 permet également aux maires de transférer au fil de l'eau leurs pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne. **Les maires qui se sont opposés initialement à ce transfert, pourront désormais transférer à tout moment au président de l'EPCI, les pouvoirs de police concernés.** Le rapport au Président de la République indiquait que cela pourrait permettre aux maires de s'appuyer sur l'EPCI qui aurait entre-temps développé un service et des compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne.

- *Dans ce cadre, le transfert prend effet dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI, sauf si celui-ci notifie au maire, dans ce délai de trois mois, son refus d'exercer ces pouvoirs. Ce refus ne pourra intervenir que dans la mesure où le président n'exerce pas déjà par ailleurs de tels pouvoirs transférés par un ou plusieurs maires d'autres communes membres.*
- *En cas de carence du président d'EPCI dans l'exercice des compétences dont il dispose au titre de la sécurité des ERP et de la police de la sécurité et de la salubrité, le préfet pourra se substituer à lui.*

A noter : la DGCL a précisé que ces nouvelles dispositions trouvent donc à s'appliquer dès lors qu'au 1^{er} janvier 2021, le délai de sept mois dont dispose le président de l'EPCI pour renoncer à l'exercice des pouvoirs de police en application des dispositions de droit commun susvisées, n'est pas écoulé et que ce dernier n'y a pas encore renoncé.

Le transfert du pouvoir de police spéciale au président de l'EPCI

Le transfert de compétence concerne la police de la sécurité et de la salubrité fondée sur les faits générateurs suivants :

- la solidité des murs, bâtiments et édifices (article L.511-2, 1°) ;
- le fonctionnement défectueux des équipements communs d'un immeuble collectif (article L.511-2, 2°) ;
- les risques liés à l'entreposage de matières explosives ou inflammables (article L.511-2, 3°) ;
- la police de la sécurité des ERP (article L.123-3 du CCH).

Assouplissement du régime des délégations du préfet au président de l'EPCI

- *Enfin, cette ordonnance (article 16) assouplit également le régime des délégations du préfet au président de l'EPCI en matière d'habitat indigne (police de santé publique). En effet, lorsque l'EPCI a signé avec l'Etat la convention de délégation des compétences, cette délégation est désormais possible après avis du directeur général de l'ARS même si un seul maire de l'une des communes membres de l'EPCI a transféré ses prérogatives en matière de police (article L 301-5-1-1 du CCH modifié).*

Jusqu'à présent, ces délégations n'étaient possibles que si trois conditions étaient réunies :

- l'EPCI doit être délégataire des aides à la pierre;
- disposer d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne;
- (et bénéficiaire de l'ensemble des transferts des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne de tous les maires des communes membres de l'EPCI).

Cet article assouplit donc cette dernière condition puisque **dorénavant il suffira qu'au minimum un seul maire ait transféré ses pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne. Les 2 autres conditions sont maintenues.**

Assouplissement du régime des délégations du préfet au président de l'EPCI

La délégation de compétence concerne les polices spéciales suivantes :

- la police du danger ponctuel imminent (article L.1311-4 du CSP) ;
- la police visant à traiter le risque d'exposition au plomb (articles L.1334-1 à L.1334-12 du CSP) ;
- la police de l'insalubrité (article L.511-2, 4° du CCH).

Le président de l'établissement public territorial (EPT) peut bénéficier de la délégation des prérogatives du préfet en matière de police de la santé publique selon les mêmes modalités.

Service de renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques * :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet www.banquedesterritoires.fr, espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact
- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » **sur notre plateforme numérique** : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

** Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 10 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.*

banquedesterritoires.fr



| [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

