

**Références :**

Loi n°2024-322 du 9 avril 2024  
« Habitat dégradé »  
Ordonnance n°2020-1144 du 16  
septembre 2020  
Décret n°2020-1711 du 24  
décembre 2020, applicable au 1<sup>er</sup>  
janvier 2021  
Code de la construction et de  
l'Habitation (CCH) - Articles L 511-1  
et suivants  
Code général des collectivités  
territoriales- Articles L2212-2 et  
L2213-24

**OUI :**

Les propriétaires restent pleinement responsables en droit de l'état de ruine de leurs bâtiments ou équipements et doivent pourvoir à la réparation des désordres, que le bâtiment soit habité ou vide d'occupant.  
Le maire, le cas échéant, le président (EPCI) met en œuvre les procédures de mise en sécurité des immeubles, au titre de la police spéciale.

**La sécurité des immeubles :**

**Un bien immobilier situé sur la commune présente un danger et fait courir un risque pour la sécurité de ses occupants et des tiers ...**

**Une question préliminaire à se poser :**

**Les propriétaires sont-ils connus ?**

**NON :**

Après recherches de l'identité des propriétaires, (recueil d'information auprès des notaires, du fichier immobilier ou du rôle des impôts locaux ...) de leurs héritiers ou ayants-droits, il apparaît que le bien est abandonné.

Deux procédures juridiques peuvent permettre à la commune d'acquérir le bien abandonné parallèlement aux travaux conservatoires qui pourraient être réalisés par la maire :

- Les biens vacants et sans maître (cf. Fiche pratique « Les immeubles abandonnés »).
- L'expropriation des biens en état manifeste d'abandon aux fins de réaliser du logement, une opération de restructuration ou d'aménagement – Art. L 2241-4 et L 2243-1 du CGCT.

**Le constat de l'état menaçant de l'immeuble**

**Quels types de désordres relèvent de la procédure de sécurité des immeubles ?**

☞ Dès lors que l'état d'un immeuble, un local ou une installation, des murs ou édifices quelconques, en tout ou partie, présentent des **risques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaire au maintien de la sécurité des occupants ou des tiers.** (Art L511-2 du CCH et Art. L 2213-24 du CGCT)

➡ Dès que le danger vient en grande partie de causes propres à l'immeuble (mauvais entretien, absence de réparations ...), le risque relève de la police spéciale :

- Le Maire est compétent si la sécurité publique est menacée ;
- Le Préfet est compétent si la santé publique est en jeu :

**N. B** : L'état d'insalubrité des logements relève de la police spéciale du Préfet et des services de l'ARS. Néanmoins le maire au titre de son pouvoir de police générale peut intervenir en soutien ou dans l'urgence.

➡ Lorsque le danger menaçant la solidité de l'immeuble résulte d'une cause qui lui est extérieure (force majeure, fortes intempéries, incidents extérieurs ...), ce risque pour la sécurité relève des pouvoirs de police administrative générale du maire Art. L 2212-2 et L 2212-4 du CGCT

### Comment le constater ?

➡ **L'obligation de signalement** : Toute personne doit signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance, susceptibles de constituer un risque pour la sécurité ou la santé des personnes (Art. L. 511-6 CCH).

**N.B** : dans les immeubles en copropriété, les syndicats ont désormais une obligation de coopérer avec les services communaux pour communiquer les informations et les documents nécessaires (nouvel art. L 651-7 CCH).

➡ **Le droit de visite** : L'autorité compétente peut faire procéder à toutes visites par les agents assermentés du service municipal du logement pour évaluer les risques.

Lorsque le logement est habité, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 6 heures et 21 heures. En cas de silence ou d'opposition de l'occupant, le maire doit saisir le juge des libertés et de la détention. (Art L.511-7, L651-6 CCH)

➡ **Le rapport d'expertise** : Les services municipaux ou intercommunaux compétents, les services du SDIS pour le risque incendie dans les immeubles collectifs et les entrepôts, ou un expert auprès du juge administratif peuvent être missionnés pour examiner les bâtiments, dresser un constat de leur état, y compris celui des bâtiments mitoyens, ou proposer des mesures de nature à mettre fin au danger dans un délai de 24 heures (Art L.511-8, L.511-9 et R.511-2 CCH).

### Comment intervenir ?

➡ **La mise en sécurité du site** :

Le Maire prend des actes de police pour sécuriser le site relevant du domaine public : signalisation d'un périmètre de sécurité, interdiction de stationner ou de circuler aux abords.

➡ **L'arrêté de mise en sécurité** :

Le maire prend un arrêté de mise en sécurité de l'immeuble afin de prescrire les mesures à réaliser dans un délai précis dans le cadre d'une procédure contradictoire et en informe les occupants par courrier ou remise en main propre contre signature (Art. L 511-0 et L511-11 CCH)

**N.B** : **Avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France obligatoire**, avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation (Art R511-4 CCH) dans le cas où le bien est :

-situé dans les abords des monuments historiques ;

-situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ;

-protégé au titre des monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, un intérêt général.

Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure de mise en sécurité d'urgence (Art L511-19 CCH), elle en informe l'architecte des Bâtiments de France. (Art R.511-4 du décret d'application)

### Contenu de l'arrêté :

- Mentions des conclusions de la visite ou du rapport d'expert ;
- Exposé clair des éléments constitutifs du danger ;
- Description de la situation et des risques (doit être suffisamment explicite) ;
- Description des mesures prescrites (démolition ou réparation) et le délai d'exécution ;
- Mentions concernant l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux ou d'y accéder, à titre temporaire ou définitif, le cas échéant ; (Art L511-18 CCH)
- Indication des conséquences de l'inexécution des prescriptions (paiement d'une astreinte ou exécution d'office aux frais de la personne défaillante) ;

**N.B :** Mention des voies et délais de recours de droit commun. Conformément à l'article R421-5 du Code de justice administrative, le délai de recours contre une décision administrative est de deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

### Prise d'effet de l'arrêté :

- Notification à la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites, 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. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes concernées, la notification est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur l'immeuble. (Art L.511-12 du CCH)
- Transmission au contrôle de légalité.

## **La procédure de mise en sécurité (procédure allégée)**

### **Quand intervenir ?**

☞ Au terme du constat d'un danger imminent et manifeste, très rapidement, l'autorité compétente peut ordonner, prescrire les mesures indispensables dans le délai qu'elle fixe pour mettre fin au danger. (Art L.511-19 CCH)

### **Comment intervenir ?**

- ☞ Par la prise d'un arrêté **sans phase contradictoire** directement notifié au propriétaire. L'arrêté fixe librement un délai dans lequel celui-ci devra prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin au danger immédiat.
- ☞ Au terme du délai, en cas de carence ou de mesures insuffisantes du propriétaire, l'autorité compétente doit effectuer les travaux d'office.

## **La procédure de mise en sécurité (non urgente)**

### **Quand intervenir ?**

- ☞ En dehors d'une situation d'urgence, lorsque la sécurité publique et celle des occupants est menacée par l'état de ruine de l'immeuble.
- ☞ Après un constat par un rapport des services communaux ou intercommunaux compétents ou par un expert désigné par le tribunal administratif. (Art L511-2 CCH)

### **Comment intervenir ?**

#### **Etape 1 : Phase contradictoire**

☞Le rapport motivé des services municipaux ou intercommunaux compétents ou de l'expert désigné est mis à disposition des personnes, qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. (Art L.511-10 et R.511-3 CCH)

## **Etape 2 : Prescription des mesures de l'arrêté**

☞ **Au terme du délai d'un mois**, le maire prend un arrêté de mise en sécurité pour réaliser les mesures nécessaires afin de mettre fin à la situation et fixer les délais accordés pour leur exécution. Chaque mesure prescrite doit prévoir les délais d'exécution requis. (Art R511-6)

☞ Le maire publie au bureau des hypothèques l'arrêté de mise en sécurité afin garantir la créance de la commune face à l'insolvabilité du propriétaire pour imposer la solidarité avec les propriétaires successifs ou dans les autres cas de péril, inscrire le privilège du créancier sur l'immeuble. (Art L511-12 CCH, Art 2374 du Code civil, complété par l'ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007)

## **Etape 3 : Mise en œuvre des mesures de l'arrêté**

☞ Réalisation des travaux par le propriétaire pour faire cesser le danger ou démolir le bâtiment s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insécurité.

**N.B** : cette obligation perdure même si l'immeuble n'est plus occupé après la notification de l'arrêté, depuis la loi du 9 avril 2023 (suppression de ce cas dérogatoire).

☞ En cas de carence, le maire met en demeure le propriétaire d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. (Art L.511-21 CCH)

## **Etape 4 : Le relogement en cas d'interdiction d'habiter**

☞ Lorsque l'arrêté de mise en sécurité est assorti d'une interdiction temporaire ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. (Art 521-1-1 CCH)  
Au-delà d'un délai de 3 ans pour la réalisation des travaux, le propriétaire est dans l'obligation de RELOGER les occupants.

☞ 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 fait aux occupants.

☞ En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, l'autorité compétente doit se substituer au propriétaire ou à l'exploitant défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement des occupants. (Art L.521-3-2 CCH)

## **Etape 5 : La mainlevée**

☞ A la date d'achèvement des travaux prescrits, le maire prend un arrêté de mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité, dès lors que les mesures ont mis fin durablement au danger.

### Contenu de l'arrêté :

-Mention du rapport d'expert ou service communal constatant la réalisation des travaux mettant fin au péril ;

-Date d'achèvement des travaux ; le cas échéant, la date de la fin de l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux (sauf travaux et visites) à titre temporaire ou définitif.

### Prise d'effet de l'arrêté :

- Notification dans les mêmes conditions que l'arrêté de mise en sécurité. (Art 511-12 CCH)

- Publication à la diligence du propriétaire au fichier immobilier. (Art L511-14 CCH)

- Transmission au contrôle de légalité (Art L2131-2 du CGCT).

## **L'exécution d'office**

En cas de non réalisation des mesures dans le délai imparti ; l'autorité compétente doit faire réaliser les travaux d'office, en lieu et place et aux frais de la personne tenue d'exécuter les mesures. (Art L511-20 CCH)

Le délai d'exécution des mesures de réparations ou de démolition ne peut être inférieur à 1 mois à compter de la date de la notification de l'arrêté de mise en sécurité. (Art R.511-6 CCH)

### ☞ **L'astreinte :**

Le propriétaire est redevable d'une astreinte de **1 000 euros maximum par jour de retard** fixé par l'arrêté de mise en sécurité. Ce montant peut être modulé en fonction de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de non-exécution et plafonné à 50 000 euros (soit le montant de l'amende prévue en cas de refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits par l'arrêté). (Art L511-15 CCH)

### Règles de liquidation de l'astreinte :

- Point de départ fixé par arrêté ou commence à courir à compter de la date de notification de l'arrêté.
- Terme à la complète exécution des mesures et travaux prescrits et à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Le montant de l'astreinte est reversé à la commune lorsque l'autorité compétente est le maire et à l'EPCI lorsque l'autorité compétente est le président.

### ☞ **Le recouvrement des frais de substitution :**

Les frais de toutes natures avancés par l'autorité compétente sont recouverts par le trésor public (L.1617-5 CGCT) : Tous les frais relatifs à l'exécution des travaux et des mesures prescrites, des frais de relogement des habitants, les frais d'expertise préalable et de publication au bureau des hypothèques avancés par la commune.

**N.B :** Pour faciliter le recouvrement des frais : en cas de revente du bien ou de succession, une solidarité est actée entre indivisaires et entre propriétaires successifs **sous condition de publication des arrêtés au fichier immobilier ou au livre foncier.**

## **Les responsabilités des acteurs**

☞ **Le maire** dès lors qu'il est informé ou qu'il a reçu un signalement, doit intervenir pour assurer la sécurité des habitants et des tiers, sous peine en cas d'incident, de voir sa **responsabilité pénale non intentionnelle** recherchée pour :

- Mise en danger délibérée de la personne d'autrui ;
- Imprudence, négligence ou manquement à une obligation de sécurité prévue par la loi ou le règlement ;
- Faute caractérisée exposant autrui à un risque d'une particulière gravité.

Les **causes d'exonération de responsabilité** envisageables sont : (Art 121-3 du code pénal et L.2123-34 du CGCT)

- le cas de force majeure ;
- la preuve que le maire a accompli les **diligences normales compte tenu de ses compétences, du pouvoir et des moyens dont il disposait** ainsi que des difficultés propres aux missions que la loi lui confie.

☞ **Le propriétaire peut être pénalement sanctionné** s'il ne respecte pas les prescriptions prévues par l'arrêté de mise en sécurité pour les personnes physiques et morales (Art L511-22 CCH) :

- 3 ans d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende au cas de **refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux et mesures prescrits.**
- 1 an d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende, pour **le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou 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 le **fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux.**

## Les leviers pour lutter contre l'habitat « dégradé »

### Les incitations pour reconstruire du logement :

☞ A titre dérogatoire, **possibilité de libérer le propriétaire de son obligation de travaux**, dans l'hypothèse où l'immeuble est libre d'occupation, sécurisé et exempt de tout danger pour la sécurité des tiers :

- S'il conclut un bail à réhabilitation, 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 mesures de mise en sécurité doivent être exécutées par le preneur du bien. (Art L511-13 CCH)

- **S'il conclut un bail à réhabilitation avec un bailleur social ou un opérateur public** (la loi du 9 avril 2024 prévoit une expérimentation pendant 5 ans, le décret est en préparation).

☞ Une procédure nouvelle pour lutter contre les marchands de sommeil : **mise à disposition des immeubles confisqués dans le cadre d'un procès pénal aux collectivités territoriales** pour mener une opération de logement.

☞ L'expropriation des immeubles dégradés exercée par une collectivité territoriale depuis la loi du 9 avril 2024 :

- **Le DPU des immeubles indignes à titre remédiable** sur les immeubles et leurs terrains d'assiette, ayant fait l'objet d'au moins 2 arrêtés de mise en sécurité au cours des 10 dernières années nécessitant des mesures d'office (Art. L 512-1 à L 512-6 du Code de l'expropriation).

Caractéristiques : conditions liées à une nouvelle procédure et une interdiction d'habiter (même pour le propriétaire défaillant) ; une indemnité prévisionnelle de privation de jouissance et une indemnité de déménagement est prévue, sauf en cas de refus du relogement offert.

L'indemnité d'expropriation est calculée en fonction de la valeur vénale des biens du secteur dans un état de dégradation comparable, ou d'un abatement tenant compte de sa dépréciation et du montant des travaux ou mesures à exécuter pour y remédier et des frais de relogement.

- **Le régime particulier des immeubles destinés à la démolition ou irrémédiables**, ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité et des immeubles ou terrains annexes indispensables à la démolition de l'immeuble concerné. (Art L 511-1 à 9 CCH).

Caractéristiques : la procédure est simplifiée : pas de phase d'enquête publique et d'enquête parcellaire, la prise de possession anticipée dans le mois suivant, le calcul du prix versé aux propriétaires est fait sur la base de la valeur foncière (et non de la valeur vénale du bien).

### Le transfert de compétence du maire au président de l'EPCI :

Les maires des communes membres d'un EPCI à fiscalité propre, transfèrent aux présidents d'EPCI les prérogatives qu'ils détiennent en matière d'habitat, soit dans les 6 mois suivant l'élection, soit au fil de l'eau (Art L184-1 du CCH et chapitre 1 du titre 1<sup>er</sup> du livre V du CCH).

### Le diagnostic structurel :

☞ Démarche obligatoire pour les immeubles collectifs d'habitation de plus de 15 ans et présentant un risque pour la sécurité des occupants et des tiers (Art. L 126-6-1 CCH).

Le syndic/ propriétaire doit le communiquer au Maire, à défaut et après une mise en demeure restée sans effet, la commune peut le faire réaliser d'office à ses frais.

☞ La commune fixe le périmètre des secteurs concerné par délibération et l'annexe au PLU.