

## L'habitat indigne : nouvelle police du maire

-> Voir Cahier du réseau n°20 du 03/01/2018 – site AMF référence BW25058

À titre liminaire, il convient de préciser que les dispositions de la présente fiche sont issues des articles de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

L'habitat indigne est un phénomène d'ampleur que les acteurs publics peinent à endiguer. Les préfets et les maires disposent bien de moyens de police administrative pour ordonner aux propriétaires d'intervenir ou se substituer à eux mais les procédures existantes à ce jour sont nombreuses et complexes.

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, prise en application de la loi Élan du 23 septembre 2020, vise à simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, à permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence et à favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne. L'entrée en vigueur de l'ensemble des dispositions est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

La présente fiche traitera successivement :

- du fait générateur, élément déterminant l'autorité compétente ;
- d'une procédure désormais simplifiée et uniformisée ;
- du renforcement des pouvoirs de police ;
- du transfert des pouvoirs de police.



L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, prise en application de la loi Élan du 23 septembre 2020, vise à simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, à permettre aux maires de mieux traiter les situations d'urgence et à favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne ...

## *Le fait générateur : élément déterminant l'autorité compétente (article 1<sup>er</sup>)*

L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance détermine l'autorité compétente pour déclencher la procédure en fonction du fait générateur.

### A. La compétence du préfet

Les atteintes à la santé des personnes relèvent de la compétence du préfet. Il lui revient de traiter les situations d'insalubrité définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du Code de la santé publique CSP (article L. 511-2 1° à 3° du Code de la construction et de l'habitation CCH).

**À savoir** : L'article L. 1331-22 du CSP dispose : « *les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux [...]* ». L'article L. 1331-23 du CSP dispose : « *des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation [...]* ».

### B. La compétence du maire

Les atteintes à la sécurité des personnes relèvent de la compétence du maire (article L. 511-2 1° à 3° du CCH). Le maire intervient pour :

- les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers (y compris lorsque le risque d'effondrement est lié à une cause extérieure) ;

- 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 ;

- l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers.



## *Une procédure simplifiée et uniformisée (article 1<sup>er</sup>)*

L'ordonnance décrit également le déroulement de la procédure, de la préparation de l'arrêté de mise en sécurité jusqu'à son exécution. La procédure, qu'elle soit engagée par le préfet, le maire ou le président d'EPCI (voir le paragraphe « *transfert des pouvoirs de police* »), est désormais uniformisée (articles L. 511-8 à L. 511-18 du CCH) :

- une phase contradictoire préalable avec la personne (physique ou morale) tenue d'exécuter les mesures (article L. 511-10 du CCH) ;
- la possibilité de demander au juge administratif la nomination d'un expert afin qu'il propose les mesures permettant de mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de 24 heures (article L. 511-9 du CCH) ;
- la prise d'un arrêté de police prescrivant des mesures à réaliser dans un certain délai : réparation, démolition, cessation de la mise à disposition, interdiction d'habiter d'utiliser ou d'accéder aux lieux. L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction (article L. 511-11 1<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> du CCH) ;
- le prononcé d'une astreinte administrative plafonnée à 1 000 € par jour de retard en cas de non-respect des délais fixés pour les travaux (article L. 511-15 du CCH) ;
- l'exécution d'office, par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, lorsque les mesures prescrites n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé. L'autorité compétente peut également faire procéder à la démolition sur jugement du président du tribunal judiciaire (article L. 511-16 du CCH).

**À savoir** : les dispositions de la présente ordonnance ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.



## *Le renforcement des pouvoirs de police du maire (article 1<sup>er</sup>)*

---

Le maire voit ses moyens renforcés pour intervenir en amont et plus rapidement.

### A. Droit de visite

Toute personne ayant connaissance de faits relatifs à la sécurité et la santé des personnes doit désormais signaler ces faits à l'autorité compétente (article L. 511-6 du CCH). De plus, l'autorité compétente (maire ou préfet) peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles afin d'évaluer les risques. Lorsque ces visites interviennent dans des lieux à usage d'habitation, elles doivent être effectuées entre 6 heures et 21 heures et avec l'autorisation du juge des libertés en cas d'obstruction ou d'impossibilité d'accéder aux lieux (article L. 511-7 du CCH).

### B. Procédure d'urgence

En cas de danger imminent, manifeste ou constaté, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe (article L. 511-19 du CCH). Dans le cas où les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, l'autorité compétente les fait exécuter d'office dans les conditions prévues par l'article L. 511-16 du CCH (article L. 511-20 du CCH).

**À savoir** : les dispositions de l'article L. 511-15 du CCH (astreinte) ne sont pas applicables dans le cas de la procédure d'urgence.

## *Transfert des pouvoirs de police (article 15)*

---

Le président d'EPCI ne pourra refuser le transfert des pouvoirs de police de lutte contre l'habitat indigne que si au moins la moitié des maires s'y est opposée ou si les maires s'y opposant représentent au moins 50% de la population totale de l'EPCI (article L. 5211-9-2 III du Code général des collectivités territoriales CGCT)

De plus, un maire qui se serait, dans un premier temps, opposé au transfert pourra revenir sur sa décision. Ce transfert prendra effet dans le délai de 3 mois à compter de la notification de la décision du maire au président de l'EPCI sauf si le président de l'EPCI notifie au maire, dans ce délai, son refus d'exercer (article L. 5211-9-2 III bis du CGCT). Le président de l'EPCI ne pourra refuser le transfert de ces pouvoirs de police que s'il n'exerce pas déjà de tels pouvoirs sur le territoire d'une ou plusieurs communes membres.

*Sources* : Ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations ; Journal des maires n°12 – décembre 2020 ; La vie communale et départementale – revue n°1104

*Rédaction* : MIRAUCOURT Timothée, juriste