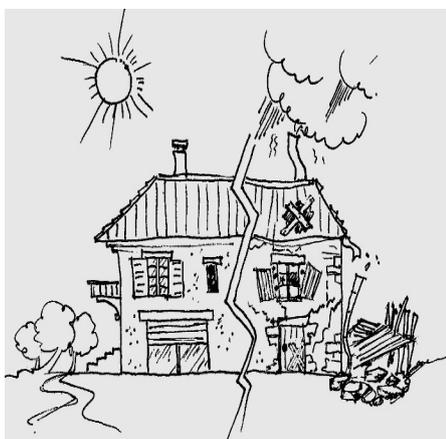
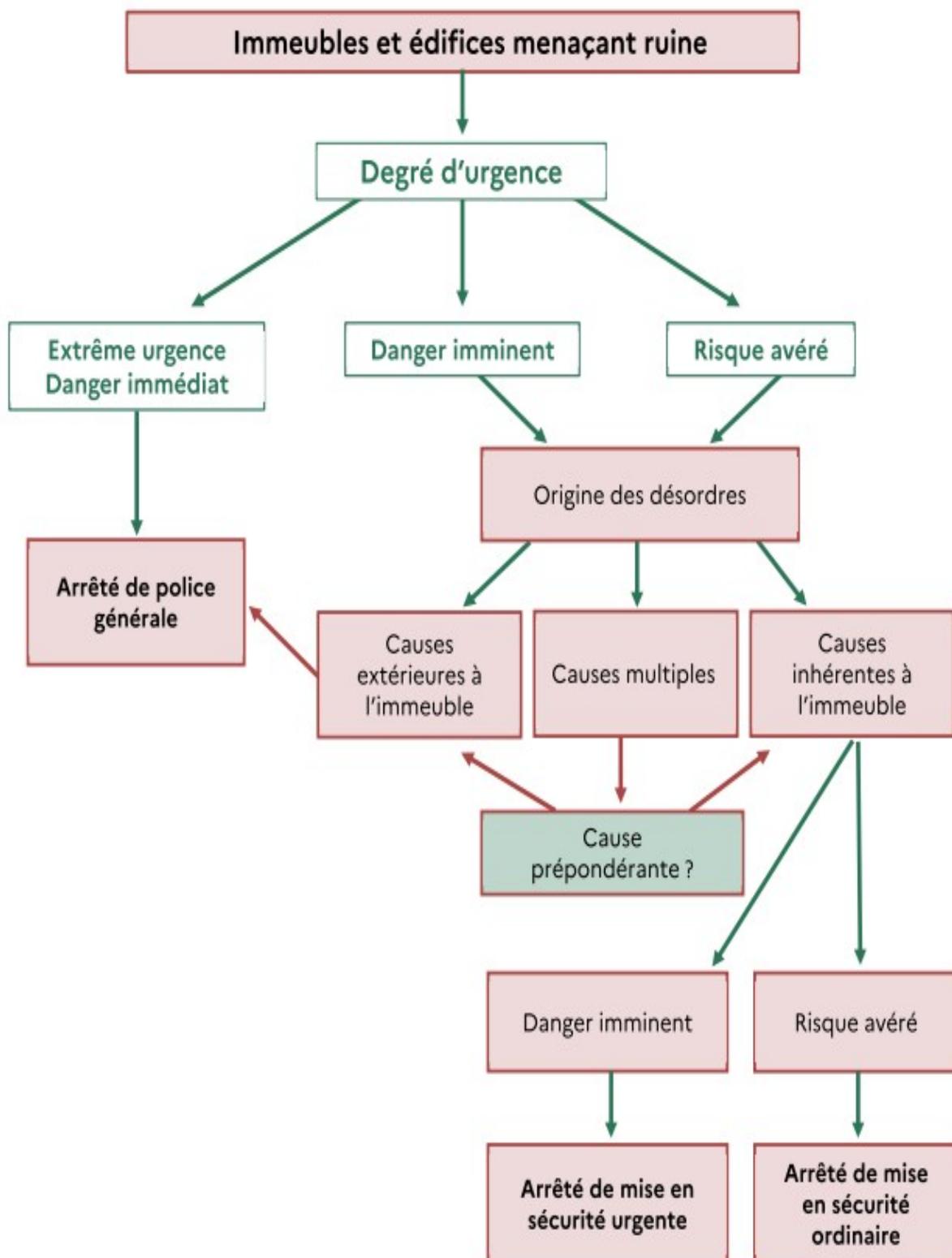


**P**ôle  
**D**épartemental de  
**L**utte contre l'  
**H**abitat  
**I**ndigne  
**LOT**  
Contact : Delphine Roussel  
05 65 23 60 96  
ddt-pdhi@lot.gouv.fr



**Police spéciale du maire :**  
**mise en sécurité urgente et**  
**ordinaire**



Un critère essentiel pour choisir l'outil adapté au traitement de telle ou telle situation d'habitat indigne est le caractère d'urgence des mesures à conduire. On pourrait appeler cela le « temps de l'action ». Pour faciliter les choses, nous essayons ici d'utiliser un vocabulaire correspondant à trois temporalités possibles :

- le danger présente un caractère d'extrême urgence tel qu'il faut intervenir sans délai : nous parlerons alors de danger immédiat. Par exemple, on observe à vue d'œil la fissuration d'un bâtiment. Il y a alors danger immédiat, il faut évacuer sans délai et établir un périmètre de sécurité en cas d'effondrement ; **(POLICE GÉNÉRALE DU MAIRE)**
- le danger présente un caractère d'urgence, sans être immédiat, et doit être traité dans de très brefs délais : nous parlerons alors de danger imminent. Il faut alors mettre fin à l'imminence de ce risque et cela, par définition, dans un délai très court, par exemple dans les 48 heures ; **(POLICE SPÉCIALE :MISE EN SÉCURITÉ URGENTE)**
- enfin le danger est bien réel, par exemple dans le cas d'un immeuble lourdement fissuré menaçant ruine, mais il est déjà évacué et un périmètre de sécurité a été établi pour qu'en cas de chute d'ouvrage, personne ne puisse être blessé. On est alors, dans ce cas, dans une temporalité plus longue : quelques semaines pour réaliser les travaux nécessaires, nous parlerons alors de risque avéré. **(POLICE SPÉCIALE :MISE EN SÉCURITÉ ORDINAIRE)**

#### La police administrative générale du maire :

Le maire et ses adjoints sont officiers de police judiciaire (article L. 2122-31 du code général des collectivités territoriales et article 16 du code de procédure pénale).

À ce titre, ils doivent constater et dénoncer les infractions rencontrées en matière d'immeubles menaçant ruine (article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation).

Selon les dispositions de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, « La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. »

Les dispositions de l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales complètent celles de l'article L. 2212-2 du même code :

« En cas de danger grave ou imminent,[...], le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. »

Le maire a donc l'obligation de prendre les mesures de sécurité qui s'imposent. Il va pouvoir faire usage de son pouvoir de police générale pour sécuriser les abords, prévoir l'évacuation et prendre des mesures en extrême urgence.

## La police spéciale du maire: mise en sécurité :

issue du code de la construction et de l'habitation - Articles L.511-1 à L.511-3 ⇒ compétence du **maire** selon l'article L.511-4 (ou du président de l'EPCI en cas de transfert de compétence)

Les trois faits générateurs d'un arrêté de mise en sécurité du **maire** énoncés à l'article L.511-2 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 ;**

**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 ».**

## Travaux/mesures d'office, astreinte et recouvrement :

### *1. Travaux/mesures d'office*

Dans le cas de la procédure d'urgence, l'autorité compétence doit procéder d'office aux travaux et mesures prescrites dans l'arrêté.

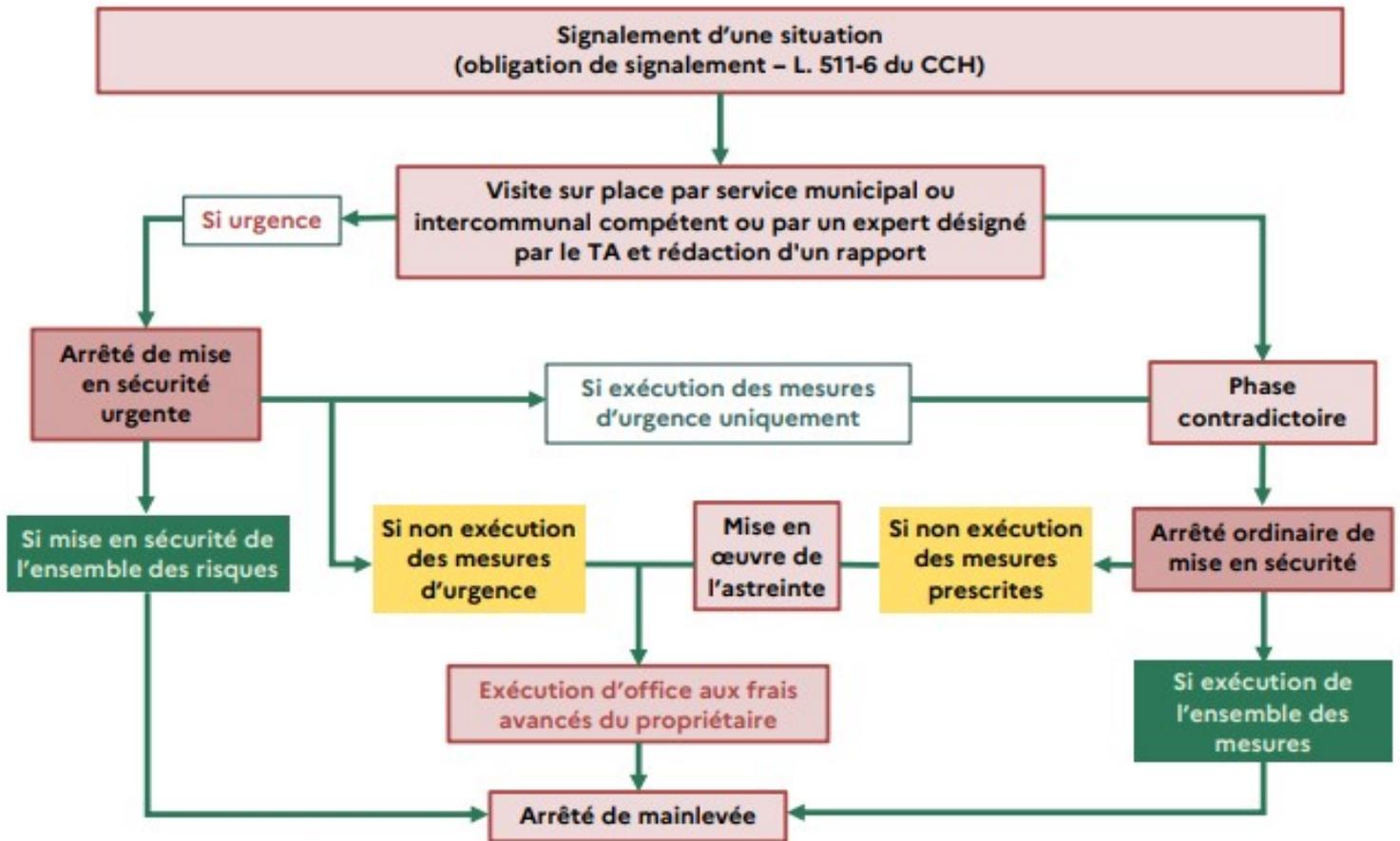
En procédure de mise en sécurité ordinaire, en cas de non-exécution des travaux par le propriétaire, l'autorité compétente a la possibilité de faire procéder d'office aux travaux qui permettront de mettre en œuvre les mesures prescrites.

### *2. Astreinte*

En procédure ordinaire, pour inciter les propriétaires à réaliser les travaux, l'autorité compétente met en œuvre une astreinte administrative. Elle consiste dans le paiement d'une somme d'argent par jour de retard fixé par arrêté. La possibilité de recours à l'astreinte doit être indiquée dans l'arrêté initial de mise en sécurité. L'arrêté fixant l'astreinte peut être pris lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé. 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. Si l'autorité compétente décide d'exécuter les travaux d'office, l'astreinte prend fin à compter de la notification au propriétaire de cette décision.

### *3. Recouvrement*

Après la réalisation des travaux d'office, l'autorité compétente a l'obligation de recouvrer les dépenses. Le montant total des frais engagés est majoré de 8 %.



Protection des occupants dans la procédure de mise en sécurité :

### 1. Suspension des loyers

Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation conforme des mesures prescrites.

### 2. Hébergement

Si l'exécution des mesures prescrites par l'arrêté de mise en sécurité rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge.

Si l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire d'habiter, il doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement qu'il doit avoir faite à l'occupant ; cette date fait apparaître la défaillance éventuelle du propriétaire et permet au maire de se substituer.

### 3. Relogement

Si les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants, y ayant leur résidence principale. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

### 4. Substitution du maire dans les obligations du propriétaire ou de l'exploitant

À défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement ou ce relogement. Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré contre le propriétaire ou l'exploitant comme en matière de contributions directes ou éventuellement contre le propriétaire ou l'ayant droit solidairement tenu, le cas échéant.

#### Les aides de l'ANAH :

En cas de mise en sécurité ordinaire, l'exécution des travaux d'office peut être financé par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), la subvention atteignant 50 % du montant des travaux, non plafonné. Elle reste acquise à la collectivité même si la créance est recouvrée auprès du propriétaire.

Bénéficiaires	Nature des travaux	Conditions	Montant mini	Montant Max
Propriétaire occupant	-Travaux lourds habitat indigne ou très dégradé -Travaux prescrits par arrêtés - Maintien à domicile	-Plafond de ressources à respecter - Les travaux ne doivent pas être entrepris avant le dépôt du dossier	50 % du plafond soit 10 000 €	50 % du plafond soit 30 000 €
Propriétaire bailleur	-Travaux de rénovation de logements -Abattement fiscal selon conditions	-Conventionnement obligatoire -Plafond de ressources pour la locataire Loyers plafonnés	25 % du plafond soit 15 000 €	35 % du plafond soit 21 000 €
Collectivités	-Travaux d'office hors urgence	-Subvention acquise même en cas de recouvrement total de la somme engagée -Substitution au propriétaire défaillant	50 % du montant des travaux non plafonné	