

Juillet

2011

ANIL
HABITAT
ACTUALITE



**HABITAT INFORMEL ET LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE EN OUTRE-MER**

(loi du 23.6.11 : JO du 26.6.11)

Nicole Maury

Marie-Adeline Meunier

et Alex Foucade, directeur de l'ADIL de la Martinique

avec le concours du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne et de Nancy Bouché

2, boulevard
St-Martin
75010 PARIS
Tél. : 01 42 02 05 50
Fax : 01 42 41 15 10

Habitat informel et lutte contre l'habitat indigne en outre-mer

Cette loi fait suite aux conclusions du rapport remis par Serge Létchimy, député de la Martinique, en septembre 2009 au titre de la mission qui lui avait été confiée, visant à accélérer le processus de résorption des différentes formes d'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Dans les DOM, on constate de longue date la constitution de quartiers, plus ou moins importants, d'habitat spontané, ou informel, terme proposé par la loi du 23 juin 2011, constitué de constructions et installations diverses à usage d'habitation, ainsi qu'à usage artisanal et professionnel, édifiées par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur les terrains d'assiette, publics ou privés, avec ou sans permis de construire, terrains non ou insuffisamment desservis en réseaux publics de base.

Ce phénomène d'occupation sans titre foncier conduit à une dissociation « de fait » entre la propriété du sol et la jouissance par des tiers des locaux construits - les « constructeurs » - sans que le propriétaire foncier ait été en mesure de faire valoir ses droits. Cette situation massive « d'occupants fonciers sans titre » entraîne toute une série de problèmes difficiles à résoudre compte tenu de l'inadaptation des textes nationaux, fondés sur la propriété du dessus et du dessous, notamment lorsque les terrains doivent être libérés pour engager des opérations d'aménagement ou d'équipement public, ou lorsqu'il faut traiter par des mesures de police adaptées des locaux insalubres ou menaçant ruine.

Dans ce contexte, la loi vise à :

- reconnaître dans certaines limites cet état de fait et en tirer des conséquences de droit lorsque la démolition des logements et locaux édifiés sans droit ni titre sur les terrains appartenant à une personne publique ou privée, est nécessaire à la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'équipements publics. Un droit plus limité est également ouvert aux occupants ayant édifié leurs locaux d'habitation dans des zones de risques naturels menaçant gravement les vies humaines.

La personne à l'origine de la construction édifiée sans droit ni titre bénéficie d'un droit à une aide financière dans des conditions limitées et encadrées, ainsi que d'un droit à relogement.

Ces dispositions ne créent en aucun cas un droit à régularisation ou une reconnaissance de propriété.

- doter les autorités administratives (préfet et maire) d'outils de police administrative adaptés aux constructions informelles, d'une part en leur permettant d'agir vis-à-vis du « constructeur », sans mise en cause du propriétaire, tant en insalubrité qu'en péril et, d'autre part en permettant le

traitement adapté de périmètres insalubres selon l'état des habitations.

- simplifier et à accélérer les procédures de traitement, notamment par expropriation, des parcelles déclarées en état manifeste d'abandon, pour l'ensemble du territoire national.

Cette loi est fondée sur trois considérations politiques : la prise en compte de la situation particulière des départements et régions d'outre-mer en matière d'habitat, se manifestant par la reconnaissance de formes d'occupations issues de l'urgence sociale et d'attitudes culturelles, ouvrant des droits à des personnes sans droits, le pragmatisme permettant de faire aboutir les opérations d'aménagement ou d'équipements publics et, enfin la nécessité d'agir contre les auteurs de situations d'insalubrité et de péril inacceptables.

Ce texte se veut répondre à des objectifs d'équité et de justice sociale, sans créer, pour autant, d'effets d'aubaine.

Ce faisant, cette loi :

- a été adoptée à l'unanimité : en première lecture par l'Assemblée Nationale le 26 janvier 2011, et par le Sénat le 4 mai 2011, puis en seconde lecture sans modification par l'Assemblée Nationale le 9 juin 2011 ;
- est pour nombre de ses dispositions d'application immédiate et pour l'ensemble, à compter du 1^{er} novembre 2011, en cas de non parution du seul arrêté d'application prévu pour encadrer le montant de l'aide financière prévue à la section I.



OUVERTURE DE DROITS AUX « CONSTRUCTEURS » (OCCUPANTS FONCIERS) SANS DROIT NI TITRE

Les dispositions des articles 1 à 6 de la loi 23 juin 2011, visent, dans les quartiers d'habitat informel, à ouvrir un droit à une aide financière aux personnes ayant construit sans droit ni titre sur le terrain d'autrui aux fins d'habitation ou à des fins professionnelles, ainsi qu'un droit au relogement, lorsque la démolition des locaux concernés est nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement ou à celle d'équipements publics, ou encore, pour les seuls occupants à l'origine de l'édification de leur habitation dans des zones à risque particulièrement exposées.

Le dispositif est très encadré et les droits ne sont ouverts que sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions qui varient en fonction de la situation des « constructeurs » ou « occupants fonciers sans titre ».

Sont analysés, ci-dessous, les différents cas de figure ouvrant le bénéfice de l'aide financière et un droit à relogement.

Notion d'habitat informel (art. 8)

L'habitat informel ou les secteurs d'habitat informel sont "constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes".

Cette définition permet d'appréhender des situations diverses où la présence de constructions régulièrement édifiées ne retire pas le caractère informel du secteur, non plus que la présence de certains réseaux. Elle est insérée à l'article 4 de la loi Besson relatif au repérage de l'habitat indigne dans le PDALPD et sert aussi de fondement aux périmètres insalubres visés à l'article 9 de la loi.

Champ d'application territorial (art. 7)

Ces dispositions sont applicables en Guadeloupe, en Guyane, à Mayotte, en Martinique, à la Réunion et à Saint-Martin¹.

Occupation de locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique (art. 1)

Situations concernées

Le terrain d'assiette concerné appartient à une personne publique (Etat, Département, Région, Commune, Communauté de communes, syndicat de communes...) ou à un concessionnaire d'une personne publique et fait l'objet d'un projet d'opération d'aménagement ou d'équipements publics, dont la réalisation **rend nécessaire la démolition des locaux édifiés sans droit ni titre**.

¹ Ancienne commune de la Guadeloupe, Saint-Martin est devenue une collectivité d'outre-mer avec la loi organique du 21 février 2007 (comme Saint-Barthélemy), à ce titre elle possède un statut particulier. Disposant d'un conseil territorial, d'un conseil exécutif ainsi que d'un conseil économique, social et culturel, elle est dotée de l'autonomie, elle peut ainsi adapter les lois et règlements en vigueur localement et fixer des règles dans certaines matières (impôts, voirie, tourisme...). Les textes nationaux ne s'appliquent donc pas nécessairement de plein droit sur son territoire.

Les situations prises en compte sont les suivantes :

- le local est à usage d'habitation et constitue la résidence principale de l'occupant lui-même, de ses ascendants ou descendants,
- le local est affecté à l'exploitation d'un établissement à usage professionnel, (art. I-II).

Conditions d'éligibilité à l'aide financière pour perte de domicile (art. I-I)

► Bénéficiaire

Sont éligibles à l'aide pour perte de domicile, **les occupants, leurs ascendants ou descendants, à l'origine de l'édification des locaux à usage d'habitation** affecté à leur résidence principale.

Peuvent ainsi bénéficier de l'aide financière, des occupants de locaux construits par leurs ascendants ou leurs enfants, dès lors que l'occupation cumulée par les uns et les autres en résidence principale atteint 10 ans.

Notion de résidence principale : il s'agit du local à usage d'habitation occupé personnellement à titre de résidence principale, par l'occupant lui-même, ses ascendants, ses descendants (art. I-I 1°) ; L'administration fiscale entend comme habitation ou résidence principale, le logement où réside habituellement et effectivement le contribuable et les membres de sa famille, et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels.

Ne répondent pas à la définition ci-dessus les pluralités de résidences principales et les résidences secondaires.

► Qualité et durée de l'occupation

L'occupation du local à usage d'habitation principale doit être continue et paisible depuis plus de dix ans à l'une des trois dates suivantes :

- la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération d'aménagement (CCH : L.300-1) ou d'équipements publics ;
- la date de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux d'aménagement ou d'équipement : si l'opération nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, la date est celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) (code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.11-1, R.11-3 et s.), sinon, et si la nature et l'importance de l'opération affectent l'environnement et entrent dans son champ, la date est celle de l'ouverture de l'enquête publique dite "Bouchardeau" (code de l'environnement : L.123-1 et s. et R.123-1)² ;

² D'après l'article L.123-1 du Code de l'environnement, doivent faire l'objet d'une enquête de type Bouchardeau : "la réalisation d'aménagements d'ouvrages ou de travaux exécutés par des personnes publiques ou privées... lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement". Ce texte est précisé par l'article R.123-1 du même code. La liste des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux qui doivent être précédés d'une enquête publique de type Bouchardeau résulte, quant à elle, d'un tableau annexé à cet article. Cette annexe distingue près de 40 catégories d'aménagements, ouvrages ou travaux soumis à enquête publique Bouchardeau, qui ne concernent pas toutes la

- en l'absence d'enquête publique, la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage. (cas de travaux hors DUP, hors Bouchardeau).

Si l'engagement de l'opération peut être fixé à compter de plusieurs des dates prévues par la loi, par exemple, celle de la délibération de la collectivité, suivie de l'ouverture d'une enquête publique, c'est la première qui doit être prise en compte pour la fixation du délai de 10 ans, et ce, pour éviter les effets d'aubaine.

Notion d'occupation continue et paisible : il n'y a pas une définition juridique. On peut considérer qu'il s'agit d'une occupation qui répond à la double condition suivante :

- n'a fait l'objet d'aucune renonciation expresse ou d'aucune interruption anormalement prolongée pour constituer des lacunes de nature à rendre l'occupation discontinuée,
- n'a fait l'objet d'aucune violence matérielle ou morale lors de la construction ou dans son exécution et durant sa durée.

► *Absence de décision d'expulsion*

L'occupant ne doit pas avoir fait l'objet d'une décision de justice ordonnant son expulsion depuis la date retenue pour apprécier la qualité et la durée d'occupation (cf. § [Qualité et durée de l'occupation](#)).

■ **Conditions d'éligibilité à l'aide financière en cas de démolition du local à usage professionnel** (art. I-II)

Les exploitants doivent être à l'origine de l'édification de ces locaux à usage professionnel et doivent :

- exercer leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de 10 ans à la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération, à celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, à celle de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;
- exercer cette activité dans des conditions légales ; ceci signifie que l'activité professionnelle exercée dans ces locaux doit normalement être déclarée et être soumise aux obligations fiscales et sociales afférentes ;
- ne pas avoir fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion depuis la date retenue pour apprécier la qualité et la durée d'occupation (cf. § [Qualité et durée de l'occupation](#)).

Les constructeurs de locaux à usage commercial ou artisanal qui les auraient donné à bail à un exploitant, sont donc exclus de toute aide financière (mais les exploitants concernés dès lors qu'ils exercent leur activité dans des conditions légales bénéficient des garanties de leur statut commercial et notamment des droits précisés aux articles L.314-I et suivants du code de l'urbanisme).

L'aide financière versée à l'exploitant à l'origine de la construction abritant son activité sera fixée selon le

procédure d'expropriation. Elle définit également, pour certaines de ces catégories, des seuils financiers et des critères permettant de déterminer le champ d'application de l'enquête Bouchardeau.

barème prévu ; elle doit être distinguée de l'indemnité due pour cessation d'activité, (qui est de droit commun et appréciée, notamment en fonction du chiffre d'affaires) et à laquelle elle s'ajoute (art. I-III al. 8)

Aucune condition de nationalité ou de régularité du séjour sur le territoire national n'est édictée par la loi pour bénéficier de l'aide financière.

■ **Droit à relogement ou hébergement d'urgence** (art. I-I 6° et 14°)

Seules les personnes remplissant les conditions de l'aide financière bénéficient aussi d'un droit au relogement (qui peut être un hébergement d'urgence, préalable à un relogement) ou à réinstallation, s'agissant des exploitants de locaux professionnels.

Aucune condition de nationalité ou de régularité du séjour sur le territoire national n'est édictée par la loi.

► *Personne tenue à l'obligation*

Le relogement ou l'hébergement d'urgence est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire.

► *Offre à l'occupant*

L'offre de relogement peut être faite sous la forme d'une proposition d'accession sociale à la propriété, correspondant aux capacités financières des occupants.

► *Offre à l'exploitant évincé*

L'offre de relogement est satisfaite par une proposition d'attribution d'un local compris :

- soit dans l'opération projetée, lorsque l'activité professionnelle est compatible avec le PLU/Plan local d'urbanisme, ou le document en tenant lieu ;
- soit en dehors de l'opération dans tous les autres cas.

Occupation de locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne privée (particulier ou personne morale) (art. 2)

■ **Situations concernées**

Le terrain concerné est une propriété privée et fait l'objet d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics déclarés d'utilité publique. Sur le terrain d'assiette dont l'expropriation est poursuivie, la réalisation de l'opération rend nécessaire la démolition de locaux édifiés sans droit ni titre :

- affectés à usage d'habitation principale de l'occupant lui-même (de ses ascendants ou descendants) (art. 2 al. 1) ;
- affectés à l'exploitation d'un établissement à usage professionnel (art. 2 al. 2).

■ Conditions d'éligibilité à l'aide financière pour perte de domicile

Les conditions d'éligibilité à l'aide financière sont identiques à celles prévues pour les personnes à l'origine de l'édification sans droit ni titre des locaux sur un terrain appartenant à une personne publique (cf. [§ Occupation de locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique](#)).

Si l'opération a fait l'objet d'une délibération d'une collectivité locale, le point de départ du délai de présence continue depuis 10 ans s'apprécie à la date de la publication de cette délibération. Si l'opération, notamment en cas de réalisation d'équipements publics, n'a pas donné lieu à délibération, la date à prendre en compte est celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP.

■ Droit à relogement ou hébergement d'urgence

Le relogement ou l'hébergement d'urgence de l'occupant et de l'exploitant est assuré dans des conditions identiques à celles prévues pour les locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique.

■ L'indemnisation du propriétaire foncier

Elle est effectuée à la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de la valeur des locaux visés ci-dessus, et ce nonobstant les dispositions de l'article L.13-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Baillieur donnant en location des locaux qu'il a édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée (art. 3)

■ Situations concernées

La réalisation de l'opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain propriété d'une personne publique ou privée et donnés en location par les personnes les ayant édifiés ou fait édifier.

■ Conditions d'éligibilité à l'aide financière pour perte d'un local à usage d'habitation donné en location à titre de résidence principale

Cette aide a pour objet de tenir compte des conséquences de la perte du local à usage d'habitation et des revenus locatifs afférents

► Bénéficiaire

Le bailleur qui a édifié ou fait édifier le local à usage d'habitation principale.

► Qualité et durée de l'occupation ou de la location

L'occupation de bonne foi ou la location doit être continue depuis plus de dix ans à l'une des trois dates suivantes :

- la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération d'aménagement ou d'équipements publics ;
- la date de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux d'aménagement ou d'équipement (selon le cas, préalable à la DUP ou "Bouchardeau");
- en l'absence d'enquête publique, la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage (pour des explications sur les dates / cf. [§ Qualité et durée de l'occupation](#)).

Il est précisé que la durée minimale de 10 ans peut être décomptée au titre de la location mais aussi de l'occupation afin de ne pas pénaliser des personnes qui, durant plus de 10 ans, auraient occupé à titre de résidence principale les lieux puis, pour des raisons familiales ou professionnelles, les auraient ensuite loués.

► Respect de la législation locative

Le local à usage d'habitation principale doit être donné en location, notamment dans le respect par le bailleur de l'ensemble de ses obligations locatives, ou de bonne foi.

En particulier, si le local est loué vide à usage d'habitation principale, les dispositions de la loi du 9 juillet 1989 s'appliquent même en l'absence de contrat écrit.

Il doit être rappelé, en effet, que, nonobstant le fait que le bailleur n'ait aucun titre à avoir construit, le droit de la location (code civil, loi de juillet 1989, CCH³ : L.632-1 et suivants) s'applique et que le locataire peut s'en prévaloir. Sachant que les contrats de location s'exécutent de bonne foi, la personne publique peut apprécier elle-même, au vu de la réalité des situations locatives, (taille et configuration du logement, équipements⁴, état des lieux, montant du loyer, montant des charges ou des postes de consommation courante à la charge du locataire, conditions de versement, absence de violence dans les relations locatives...) si le bailleur respecte effectivement ses obligations. Cette disposition importante vise à éviter de verser une aide financière à des « marchands de sommeil ». Pour les mêmes raisons, l'article 5 précise qu'aucune aide financière ne peut être versée à un bailleur dont les locaux mis à bail sont frappés d'une mesure de police (insalubrité ou péril).

► Absence de procédure d'expulsion

Le bailleur ne doit pas avoir fait l'objet d'une décision de justice ordonnant son expulsion depuis la date retenue pour apprécier la qualité et la durée de l'occupation.

³ Sauf à Mayotte, raison pour laquelle la mention « ou de bonne foi » est portée dans le texte, sachant, par ailleurs, que tous les contrats doivent s'appliquer de bonne foi.

⁴ S'agissant de constructions informelles ou dans des quartiers informel, la notion de décence du logement devra être appréciée en fonction du contexte local, car rares seront les cas où tous les équipements de la décence seront présents, dès lors que les réseaux publics sont inexistantes ou insuffisants.

■ Droit à relogement ou à hébergement d'urgence (art. 3)

► Personne tenue à l'obligation

Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants de bonne foi, dans un logement décent et correspondant à leurs besoins et ressources.

La notion d'occupant de bonne foi à retenir est celle du droit commun (sous contrôle du juge d'instance). Aucune condition de nationalité ou de régularité du séjour sur le territoire national n'est édictée par la loi.

► Défaillance du bailleur

A défaut pour le bailleur d'assurer son obligation, le relogement ou l'hébergement d'urgence est assuré :

- soit par la personne publique, maître d'ouvrage des équipements publics ou son concessionnaire,
- soit par la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou son concessionnaire.

Dans ce cas, le bailleur verse à la personne publique concernée une participation financière égale : soit à six mois du nouveau loyer, soit à six fois le coût mensuel de l'hébergement.

L'offre de relogement peut être faite sous la forme d'une proposition d'accession sociale à la propriété, correspondant aux capacités financières du locataire.

■ Aide financière (art. 4)

L'aide financière est fondée sur la compensation de la perte de domicile ou les conséquences liées à la démolition du local à usage d'habitation ou professionnel.

■ Personnes débitrices de l'aide financière

Les aides financières prévues aux articles 1, 2 et 3 de la loi sont versées par :

- les personnes publiques à l'initiative des opérations d'aménagement (Etat, communes, EPCI...);
- leurs concessionnaires;
- les personnes publiques maîtres d'ouvrage des équipements publics à réaliser (Etat, Départements, Régions, communes, EPCI ...).

Les aides financières sont imputées sur le coût ou le bilan des opérations concernées.

■ Conditions d'éligibilité à l'aide financière

Pour bénéficier de l'aide financière, il appartient à la personne ayant édifié des locaux sans droit ni titre (occupant, exploitant ou bailleur) de rapporter la preuve de sa situation ou de sa bonne foi par tout moyen (art. 4-II al. 1). Il leur appartient, en particulier, d'apporter tous éléments montrant qu'elles remplissent les conditions posées par la loi :

- occupation depuis plus de 10 ans aux dates requises;
- résidence principale;
- ou location continue, preuves de la location et conditions de celle-ci (bail, montant du loyer, attestation CAF ...);

- absence de jugement d'expulsion;
- justificatifs d'une activité commerciale exercée dans les locaux construits depuis plus de 10 ans ... (ou régularisation en cours).

Tous ces éléments doivent être portés à la connaissance de la personne publique concernée (ou de son concessionnaire) et c'est celle-ci qui apprécie si les personnes remplissent les conditions de la loi. S'il y a contestation et que la personne publique, ou le concessionnaire, récuse les éléments apportés par la personne susceptible de percevoir l'aide financière, celle-ci, devra contester le refus devant le juge compétent. Selon les cas, le juge compétent sera le tribunal administratif, lorsque la personne débitrice est une personne publique, ou le tribunal de grande instance si la personne débitrice est de droit privé (ce cas de la majorité des concessionnaires).

Seules sont visées les constructions, les occupations nues du terrain d'autrui, c'est-à-dire les simples installations qui n'auront donné lieu à l'édification d'aucune construction de quelque nature que ce soit, sont exclues du bénéfice du dispositif⁵.

■ Définition des personnes sans droit ni titre

- Au sens de la section I de la loi, ne sont pas considérées comme étant sans droit ni titre, les personnes qui ont édifié, fait édifier ou se sont installées sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Il résulte de ces précisions que les personnes ayant construit sur la base de contrats ou documents divers n'entrent pas dans le dispositif de l'aide financière prévue, mais, si leur maison doit être démolie, elles entrent dans le droit commun de l'indemnisation pour perte d'un bien, indemnisation évaluée par le service des Domaines et susceptible de recours devant le TGI. Dans ce cas, bien évidemment, le délai d'occupation ou de location continue de 10 ans n'est pas opposable.

- Cependant, si ces personnes ont construit sur le fondement de contrats, conventions ou concessions passés, notamment avec des personnes publiques, elles ne pourront se prévaloir d'indemnisations ou d'aides financières qui seraient contraires aux stipulations des contrats en cause. C'est notamment le cas des AOT sur le domaine public.

■ Caractéristiques de l'aide financière

► Détermination du montant de l'aide (art. I-I 4°, I-II 4°, 2 al. 5, 3 3°)

Barème

Le barème de l'aide financière est fixé par arrêté conjoint du Ministre chargé du logement, du Ministre de l'outre-mer et du Ministre du budget.

⁵ Attention, la case de 3 planches sous tôle du pseudo propriétaire occupant est dans le champ de la loi... mais ceci ne vaut pas dans le cas du bailleur/marchand de sommeil...

Cet arrêté interministériel doit être publié au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la loi soit le 1^{er} novembre 2011. A défaut de publication de l'arrêté dans ce délai, le montant de l'aide est fixé par la convention prévue aux articles 1, 2 et 3 entre :

- soit la personne publique, maître d'ouvrage des équipements publics, soit la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou son concessionnaire ;
- et la personne bénéficiaire de l'aide (l'occupant, l'exploitant de l'établissement à usage professionnel, le bailleur).

Éléments pris en considération par le barème

Le barème tient compte de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux, de la durée de l'occupation ou de la location, de la localisation de la construction au regard des risques naturels.

► *Procédure de fixation de l'aide*

Dans l'optique de fixer les aides financières, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis :

- l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ;
- ou sa décision d'engager des travaux d'équipements publics ;
- ou l'acte déclarant l'utilité publique ;
- ou l'arrêté de cessibilité ;
- ou l'ordonnance d'expropriation.

Les intéressés ont l'obligation d'appeler et de faire connaître à la personne publique, ou à son concessionnaire, les éventuels locataires des locaux devant être démolis.

Le service des domaines est saisi par la personne publique, ou son concessionnaire, des dossiers pouvant faire l'objet d'une aide financière (comme pour toute demande d'évaluation au service des Domaines : localisation, configuration des locaux, état, surface, Le service des Domaines évalue le montant de l'aide financière en application du barème, et le notifie à la personne publique compétente ou son concessionnaire. Cette dernière notifie le montant de l'offre aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations. Si la personne conteste le montant de l'aide financière, elle devra le faire devant le juge compétent (selon la nature de la personne débitrice de l'aide financière, le TA ou le TGI est compétent).

► *Modalités de versement de l'aide*

Les conditions de versement des aides financières font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. Cette convention peut préciser, ou non, les conditions de versement de l'aide financière ou celles de son

utilisation ; la convention peut, par exemple, prévoir, dans le cadre du relogement, l'accès social à la propriété en prévoyant que cette aide financière constituera l'apport personnel de la personne (« fléchage » de la convention).

L'aide financière est versée :

- aux occupants des locaux à usage d'habitation, à l'origine de leur construction, à la libération effective des locaux ;
- aux exploitants du local à usage professionnel (art. I-III, 2 al. 6, 6 al. 5) à l'origine de leur construction, à la libération effective des locaux ;
- aux bailleurs, après le relogement ou l'hébergement d'urgence effectif des occupants de bonne foi (art. 3 al. 8).

► *Interdiction de versement de l'aide (art. 5)*

Aucune aide financière ne peut être versée aux bailleurs lorsque le local à usage d'habitation, édifié sans droit ni titre, donné en location est frappé de l'une des mesures de police suivantes :

- arrêté d'insalubrité des logements situés dans un périmètre d'insalubrité d'un secteur d'habitat informel (art. 9) ;
- arrêté d'insalubrité sur des logements édifiés sans droit ni titre (art. 10) ;
- arrêté de péril sur des logements édifiés sans droit ni titre (art. 11) ;
- arrêté pris sur des logements interdits par nature à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- arrêté pris sur des logements dans des conditions manifeste de surpeuplement du fait du logeur (CSP : L.1331-23) ;
- arrêté pris sur des logements dangereux pour la santé ou la sécurité des occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : L.1331-24) ;
- arrêté d'insalubrité pris sur des logements situés dans un périmètre d'insalubrité (CSP : L.1331-25).

L'aide financière ne peut être, non plus, versée lorsque le local affecté à l'exploitation d'un établissement à usage professionnel est frappé d'un arrêté de péril du maire (art. 11).

Occupation de locaux édifiés sans droit ni titre et localisés dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines (art. 6)

■ **Situations concernées**

Les locaux à usage d'habitation sont situés dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines et la sécurité publique, ce qui rend nécessaire leur démolition. Ils ont été édifiés sans droit ni titre sur un terrain propriété d'une personne publique ou privée et servent à la résidence principale. C'est l'autorité de police, maire au titre de la police générale ou préfet au titre de la police des risques naturels, qui ordonne la démolition lorsque l'exposition aux risques la justifie.

Cette hypothèse concerne des situations majoritairement dispersées et hors opération d'aménagement ; en effet, dans ce dernier cas, la situation sera traitée, en application des articles 1, 2 ou 3 ci-dessus (par définition, les opérations d'aménagement doivent prendre en compte les risques naturels).

Par ailleurs, le texte de la loi renvoie à la fois au PPR applicable (classement et réglementation des zones, notamment des zones dites rouge) et à une appréciation locale de la dangerosité de la zone (notion de menace grave pour les vies humaines).

■ Conditions d'éligibilité à l'aide financière pour perte de domicile situé dans une zone à risques naturels prévisibles

► Bénéficiaire

L'occupant qui a édifié ou fait édifier le local à usage d'habitation est éligible à l'aide pour perte de domicile si le local constitue sa résidence principale et s'il est « de bonne foi ». Cette dernière précision vise les situations où la personne a connaissance de la dangerosité des lieux, suite, par exemple, à un refus de permis de construire⁶, et construit néanmoins.

Sont donc exclus de toute aide les bailleurs et les personnes ayant construit des locaux à usage professionnel qu'ils exploitent.

► Qualité et durée de l'occupation

L'occupation du local à usage d'habitation principale doit être continue et paisible depuis plus de dix ans avant la date de l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles par le préfet⁷ (enquête visée au: L.562-3 dernier alinéa).

Cette disposition s'applique tant aux PPR déjà approuvés qu'aux nouveaux.

► Absence de décision d'expulsion

L'occupant ne doit pas avoir fait l'objet d'une décision de justice ordonnant son expulsion pendant la même période que celle qui est définie pour apprécier la durée de l'occupation.

■ Obligation du propriétaire foncier

Le propriétaire du foncier a l'obligation de prendre toutes mesures pour empêcher l'occupation future du terrain libéré.

En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'Etat dans le département procède d'office, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, aux mesures nécessaires et aux frais du propriétaire.

⁶ Cas de propriétés coutumières. Le permis de construire est instruit sur simple déclaration du demandeur sans exigence de preuve de propriété ou de mandat du propriétaire.

⁷ Actuellement prévu par l'article R.562-9 du code de l'environnement, pris en application de l'article L.562-1 du code de l'environnement. Suite à la loi Grenelle II, le régime des PPR a été modifié et est prévu à l'article L.562-3 ; ceci étant, le régime de l'enquête publique renvoyé aux L.123-1 et suivants n'est pas clair.....

La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes : elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette.

■ Relogement

Le droit au relogement ou à l'hébergement d'urgence n'est pas explicitement prévu dans cet article. On rappelle, cependant, que ces personnes entrent dans les cas prioritaires du DALO (personnes menacées d'expulsion, dénuées de logement).

■ Entrée en vigueur

Le barème de l'aide financière pouvant être versée aux occupants fonciers sans titre est fixé par arrêté interministériel.

La disposition qui précise qu'à défaut de publication de l'arrêté avant le 1^{er} novembre 2011, le montant de l'aide financière est fixé par la convention liant le bénéficiaire au débiteur n'est pas reprise dans cet article.

Il en résulte que l'application du barème de l'aide financière est conditionnée par la publication du barème.



OUTILS DE POLICE ADMINISTRATIVE ADAPTES A L'HABITAT INFORMEL

Plusieurs dispositions visent à adapter les outils de police administrative à l'habitat informel :

- les mesures de police pourront être édictées à l'encontre des personnes ayant édifié des locaux sur un terrain sur lesquels elles ne sont titulaires d'aucun droit réel ;
- un périmètre insalubre à contenu adapté à l'état réel des constructions aux fins d'habitation pourra être délimité avec des prescriptions différenciées (démolition, ou non, réparation, interdiction d'habiter ou non) ;
- transmission des différentes mesures de police au procureur de la République, ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole ;
- la méconnaissance des obligations résultant des mesures de police est sanctionnée pénalement ;
- le champ d'application des différentes dispositions aux départements d'outre-mer et à Saint-Martin est précisé ;
- les opérations de résorption de l'habitat insalubre peuvent avoir lieu dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte, à l'instar de ce que la loi Grenelle II a prévu pour les Antilles.

Champ d'application territorial (art. 14)

Ces dispositions s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte (cependant les dispositions relatives à l'expropriation ne sont pas applicables à Mayotte).

Installation d'un périmètre d'insalubrité dans un secteur d'habitat informel (art. 9)

■ L'arrêté préfectoral instituant un périmètre d'insalubrité dans un secteur d'habitat informel (art. 9 I)

► *Le périmètre d'insalubrité*

Un périmètre d'insalubrité « ad hoc » peut être institué par arrêté du préfet dans un secteur d'habitat informel, lorsqu'il a fait l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement délibéré par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat).

Le préfet peut y déclarer insalubres des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

A l'intérieur de ce périmètre, le préfet peut :

- désigner des locaux, des ensembles de locaux, à démolir, à interdire à l'habitation, dans un délai qu'il fixe. Il prescrit toutes les mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux visés ou de celle ayant mis le terrain à disposition aux fins d'habitation, les mesures prescrites peuvent être exécutées d'office. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Le maire, au nom de l'Etat, peut à tout moment prendre les mêmes mesures et les exécuter d'office.

Dans ce même périmètre, le préfet peut également désigner les locaux ou ensembles de locaux à usage d'habitation pouvant être conservés ou améliorés, et ce au vu d'une appréciation sommaire de leur état. Il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à réaliser dans un délai qu'il fixe en prenant en compte le projet global d'aménagement et d'assainissement. La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux d'habitation sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, les donnant à bail ou les exploitant n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de la théorie de l'accession (code civil : art. 555).

► *L'arrêté relatif au périmètre d'insalubrité* (art. 9 II)

L'arrêté est pris sur le rapport de l'ARS (agence régionale de santé) ou du service communal d'hygiène et de santé (en application du CSP : L.1422-1), après avis du CODERST (conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) auquel le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération sur le projet d'aménagement et d'assainissement par le conseil municipal ou, éventuellement, l'organe délibérant de l'EPCI compétent.

L'arrêté doit faire l'objet d'un affichage à la mairie de la commune, ainsi que d'une publicité dans au moins

un journal diffusé localement. En outre, il est publié au recueil des actes administratifs.

■ Droits des occupants

► *Loyers* (art. 9 III al. 1)

Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre d'insalubrité, les loyers (ou toute autre somme d'argent versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation) ne peuvent plus être versés à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie et ce jusqu'au relogement définitif des occupants ou l'affichage de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Cette suspension des loyers n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail dès lors que les locaux ne font l'objet d'aucune prescription particulière.

Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation des services sanitaires constatant la réalisation des travaux.

► *Hébergement temporaire* (art. 9 III)

L'hébergement temporaire des occupants, lorsqu'il s'avère nécessaire en raison de l'état des locaux ou de la nature des travaux prescrits, est à la charge de la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou de son concessionnaire.

► *Relogement* (art. 9 III)

L'obligation de relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains frappés d'une interdiction définitive d'habiter, incombe au bailleur qui doit proposer un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance de sa part, le relogement ou l'hébergement d'urgence revient à la personne publique à l'initiative du projet ou à son concessionnaire. Une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants peut constituer une offre de relogement.

Le bailleur est redevable à la personne publique ou son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage relogé.

■ Substitution en cas de défaillance de la personne tenue d'effectuer, soit les travaux de démolition, soit les travaux de réparation (art. 9 IV)

► *Substitution de l'autorité administrative pour la démolition*

Lorsque la personne tenue de réaliser les travaux de démolition prescrits par l'arrêté préfectoral n'y a pas procédé, le préfet ou le maire au nom de l'Etat lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un nouveau délai. A l'issue de ce délai, si la construction n'est pas démolie, l'autorité administrative exécute

d'office la démolition aux frais de la personne défaillante après en avoir demandé l'autorisation au juge statuant en la forme des référés (TGI). Cependant, si l'adresse actuelle du propriétaire foncier est inconnue ou si celui-ci ne peut être identifié, la saisine du juge n'est pas requise. Il en est de même lorsque le propriétaire du terrain a donné son accord à la démolition des locaux.

► *Substitution de l'autorité administrative pour les travaux de réparation*

Si la personne tenue de réaliser les travaux de réparation prescrits par l'arrêté préfectoral ne les a pas exécutés dans le délai fixé par l'arrêté, le préfet, ou le maire au nom de l'Etat, lui adresse une mise en demeure de les faire réaliser dans un nouveau délai.

En cas locaux donnés à bail, cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 € et 300 €. L'astreinte court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire. Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes réclamées ne peut être supérieur à 30 000 €, soit le montant de l'amende pénale fixée pour les mêmes motifs au I de l'article 13. L'autorité administrative peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits ont été réalisés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pas pu respecter le délai imparti pour l'exécution complète de ses obligations. A l'issue de ce délai, si les travaux de réparation ne sont pas réalisés, l'autorité administrative prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais du redevable de l'obligation du défaillant. Si la mise en demeure était assortie d'une astreinte journalière, le montant de cette dernière est incluse dans la créance correspondante aux frais de démolition.

Il est donc fait remarquer que la loi ne prévoit pas la réalisation de travaux de réparation d'office par l'autorité administrative, mais seulement de démolition, en cas de défaillance du « constructeur ».

► *Relogement (art. 9 IV et 9 III)*

L'obligation de relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains frappés d'une interdiction définitive d'habiter, incombe au bailleur. En cas de défaillance de sa part, le relogement ou l'hébergement d'urgence revient à la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou à son concessionnaire. Une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants peut constituer une offre de relogement.

En cas de démolition des locaux à usage d'habitation appartenant aux occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par la personne publique à l'initiative du projet ou à son concessionnaire.

► *Application de la procédure de droit commun relative à la démolition de locaux déclarés insalubres rémédiabiles ou irremédiabiles (art. 9 IV al. 5)*

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application aux logements régulièrement édifiés compris dans le périmètre d'insalubrité (c'est-à-dire aux logements édifiés par une personne titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette), des procédures de droit commun en matière d'insalubrité notamment les procédures de droit commun relatives à la démolition et aux travaux d'office (CSP : L.1331-29).

► *Application de la procédure de droit commun relative au périmètre d'insalubrité (art. 9 VI)*

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application des dispositions relatives au périmètre insalubre (CSP : L.1331-25) lorsque l'état des locaux inclus dans ce périmètre les rend tous impropres à l'habitation, ce qui justifie le recours à l'article L.1331-25.

► *Recouvrement des créances (art. 9 V)*

Les créances relatives à la démolition et au relogement sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

■ **Expropriation** (art. 9 VII)

Lorsque le projet d'aménagement et d'assainissement intéressant le périmètre délimité par le préfet en application de l'article 9 nécessite l'expropriation des terrains d'assiette, cette procédure peut être conduite selon les dispositions de la "loi Vivien" (loi du 10.7.70 : art. 13, 14, 15, 17 et 19).

L'indemnité d'expropriation est alors calculée sur la valeur du terrain, sans tenir compte de celle des locaux et installations à usage d'habitations édifiés sans droit ni titre. L'article 18 de la loi Vivien qui prévoit les modalités particulières de l'indemnisation du propriétaire n'est pas applicable en l'espèce, le propriétaire ne pouvant être tenu aux obligations de relogement ou de démolition des locaux construits sans droit ni titre sur son fonds.

RAPPEL : LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION PRÉVUE PAR LA "LOI VIVIEN"

La "loi Vivien" a institué une procédure d'expropriation dérogatoire au droit commun en matière de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

L'article 13 de cette loi prévoit que cette procédure d'expropriation s'applique au profit de l'Etat, d'une société de construction détenue majoritairement par ce dernier, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, pour les immeubles suivants :

- *les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable conformément au Code de la santé publique ;*
 - *les immeubles à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, conformément au Code de la construction et de l'habitation, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;*
 - *exceptionnellement, des immeubles qui ne sont pas eux-mêmes insalubres ou impropres à l'habitation quand leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles*
-

menaçant ruine ; de même, des terrains sur lesquels sont situés des immeubles insalubres ou menaçant ruine quand leur acquisition est indispensable à la résorption de l'habitat insalubre, même s'ils comprennent également des immeubles non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

L'article 14 précise la procédure, qui est dérogatoire au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le préfet prend par arrêté les décisions suivantes :

- il déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles après avoir constaté qu'ils remplissent les conditions fixées à l'article 13 ;
- il indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- il mentionne les offres de relogement qui doivent être faites aux occupants, y compris les propriétaires ;
- il déclare cessibles les immeubles ou terrains visés par l'arrêté ;
- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ;
- il fixe la date de prise de possession, qui doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique ;
- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement si celui-ci n'est pas assuré par l'administration et, le cas échéant, celui de l'indemnité de privation de jouissance.

L'arrêté du préfet fait l'objet de mesures de publicité et est notifié notamment aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

L'article 15 autorise l'utilisation des terrains expropriés pour la construction de logements provisoires et de leurs annexes pour une durée maximale de huit ans.

L'article 17 précise que, dans le mois suivant la prise de possession, le préfet poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article 19 indique que le refus par les occupants de l'offre de relogement qui leur est faite permet leur expulsion sans indemnité.

■ Information (art. 12)

Lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, les arrêtés visés à l'article 9 sont transmis au procureur de la République, ainsi qu'à la CAF ou la MSA.

Locaux d'habitation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants édifés sans droits réels sur l'assiette foncière (art. 10)

Cet article vise à adapter la procédure de l'arrêté d'insalubrité aux spécificités de l'habitat informel situé outre-mer. Les dispositifs du code de la santé publique, qui s'adressent aux propriétaires des immeubles concernés ou aux titulaires de droits réels, sont aménagés de façon à viser la personne qui met à disposition des locaux aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, et ce sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble en question⁸.

⁸ La notion de « sans droit ni titre » n'est pas applicable à ces cas de figure car une personne a pu construire sur la base de contrats divers qui ne constituent cependant pas des droits réels, seuls visés aux articles L.1331-26 et suivants du CSP.

■ Ediction par le préfet d'arrêtés d'insalubrité sur des logements édifés sans droits réels sur le terrain d'assiette (art. 10 I)

Lorsque l'état des locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou voisins, le préfet peut, sur rapport motivé de l'Agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, **et ce sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble en question**, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il détermine. Il peut donc prescrire des travaux de réparation.

Si au vu d'une évaluation sommaire des travaux de réparation semblent ne pas suffire pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou voisins, le préfet peut prescrire la démolition des locaux.

Le préfet doit en parallèle prescrire toutes mesures nécessaires tendant à empêcher l'accès et l'usage des locaux visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux visés, par affichage sur la façade du bâtiment concerné, les mesures peuvent être exécutées d'office. Par ailleurs, ces mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat et exécutées d'office.

La réalisation de ces mesures mises à la charge des personnes qui ont construit sur le terrain d'assiette, sans être titulaires de droits réels, n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de la théorie de l'accession (code civil : art. 555).

■ Procédure relative à la prise de l'arrêté d'insalubrité (art. 10 II)

Le préfet prend son arrêté après avis du CODERST (conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques).

Sont avisés de la date de réunion du conseil :

- le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier ;
- la personne ayant mis ces locaux à la disposition aux fins d'habitation ;
- les occupants.

Cette information leur est faite soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir des identifier, par affichage à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné. A leur demande, ces personnes peuvent être entendues par le CODERST.

L'arrêté préfectoral doit être notifié :

- à la personne ayant mis les locaux à disposition ;
- et aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ;
- à Mayotte, au livre foncier.

En outre, l'affichage à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné est obligatoire. Enfin,

il est précisé que si l'adresse actuelle des intéressés est inconnue ou si leur identification est impossible, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

Quant à l'arrêté préfectoral constatant l'exécution des travaux, il fait l'objet des mêmes notifications et mesures de publicité.

■ **Droits des occupants** (art. 10 : III)

Les droits des occupants sont identiques à ceux applicables en périmètre d'insalubrité visés à l'article 9.)

► **Loyers** (art. 10 : III)

Les loyers (ou toute autre somme d'argent versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation) ne peuvent plus être versés à compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité de l'arrêté et ce jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du préfet constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

► **Interdiction de location des locaux** (art. 10 III et art. 9 III)

Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation constatant la réalisation des travaux.

► **Hébergement temporaire** (art. 10 III et art. 9 III)

L'hébergement temporaire des occupants, lorsqu'il s'avère nécessaire en raison de l'état des locaux ou de la nature des travaux prescrits, est à la charge du préfet.

► **Relogement** (art. 10 III et art. 9 III)

L'obligation de relogement des occupants de bonne foi des locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter, incombe au bailleur qui doit proposer un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance de sa part, le relogement ou l'hébergement d'urgence revient au préfet. Une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants peut constituer une offre de relogement.

Le bailleur est redevable au préfet d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage relogé.

■ **Défaillance de la personne tenue à faire les travaux de réparation ou de démolition**

Les modalités de substitution de l'autorité administrative sont identiques à celles prévues dans le cadre d'un périmètre d'insalubrité dans un secteur d'habitat informel (cf. [§ Instauration d'un périmètre d'insalubrité dans un secteur d'habitat informel](#)).

■ **Recouvrement des créances** (art. 10 et art. 9)

Les créances relatives à la démolition et au relogement sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

■ **Application de la police relative aux locaux impropres** (art. 10 VI)

Les dispositions de cet article ne font pas obstacle à l'application du droit commun et notamment celles relatives aux locaux impropres à l'habitation (CSP : L.1331-22).

■ **Expropriation** (art. 10 VII et art. 9 VII)

Si la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris en application de cette disposition rend nécessaire l'expropriation du terrain d'assiette, celle-ci peut être conduite selon la procédure issue de la loi Vivien (loi du 10.7.70) (cf. [§ La procédure d'expropriation prévue par la "loi Vivien"](#)). Cette disposition ne s'applique pas actuellement à Mayotte.

■ **Information** (art. 12)

Lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, les arrêtés visés à l'article 10 sont transmis au procureur de la République ainsi qu'à la CAF ou à la MSA.

Les bâtiments ou édifices menaçant ruine édifiés (art. 11)

■ **Le maire peut édicter des arrêtés de péril sur des logements édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur le terrain d'assiette** (art. 11 I)

Lorsque des bâtiments ou édifices édifiés menacent ruine et qu'ils sont susceptibles de compromettre la sécurité par leur effondrement, ou lorsqu'ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, **le maire peut**, après avertissement (par affichage sur la façade du bâtiment concerné), et sur rapport motivé, **mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger** dans un délai précis.

Si, après évaluation sommaire, les travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique, il peut ordonner la démolition du bâtiment.

Lorsque tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation ou occupé à d'autres fins, il peut les interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe.

Si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire doit ordonner par arrêté les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut, entre autres, faire évacuer les lieux.

Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher tant l'accès que l'usage des bâtiments concernés, au fur et à mesure de leur évacuation. Après avertissement (par affichage sur la façade du bâtiment concerné), de la personne à l'origine de l'édification, ces mesures peuvent être exécutées d'office.

Le maire prend acte par arrêté de l'exécution des travaux de réparation ou de démolition.

L'arrêté de péril initial et l'arrêté prenant acte de l'exécution des travaux ou de la démolition sont notifiés à la personne à l'origine de l'édification de la construction, ainsi qu'aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'il figurent au fichier immobilier (pour Mayotte au livre foncier), sauf si le terrain appartient à la commune. Ils sont affichés à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné. Si l'adresse actuelle des destinataires de la notification est inconnue ou s'il est impossible de les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné.

■ Interdiction de louer

Les bâtiments vacants frappés d'un arrêté de péril imminent ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'affichage en mairie de l'arrêté du maire prenant acte de l'exécution des travaux prescrits.

■ Droits des occupants (art. 11 II)

► Loyers (art. 11 II)

Si les locaux frappés d'un arrêté de péril sont donnés à bail aux fins d'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité de l'arrêté et jusqu'à l'affichage de l'arrêté municipal constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

► Relogement (art. 11 II et art. 9 III)

Relogement à la charge de la personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation

Cette obligation vise l'hypothèse où la démolition a été ordonnée par arrêté du maire.

Les bénéficiaires du relogement sont les occupants de bonne foi.

Le relogement doit être proposé dans un logement décent et répondre à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux d'habitation, le relogement ou l'hébergement d'urgence doit être assuré par le maire et une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage est mise à la charge de la personne défaillante.

Relogement à la charge du maire

Cette obligation vise également l'hypothèse où la démolition d'un local d'habitation occupé par la ou les personnes à l'origine de leur édification a été ordonnée par arrêté du maire.

L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

Relogement à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire

Cette obligation concerne les bâtiments sous arrêté de péril situés dans une opération d'aménagement (au sens du CU : L.300-1) que le relogement soit temporaire ou définitif.

■ Défaillance de la personne tenue à la démolition des locaux (art. 11 III)

Si les travaux de démolition prescrits n'ont pas été réalisés, le maire met en demeure la personne tenue de les réaliser.

Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, le maire demande au juge (statuant en la forme des référés) l'autorisation de les exécuter d'office aux frais de la personne défaillante, sauf si l'adresse actuelle du propriétaire foncier est inconnue ou si son identification est impossible ou encore lorsque ce propriétaire a donné son accord à la démolition des locaux en cause : dans ces cas, le maire procède à l'exécution d'office de la démolition.

■ Défaillance de la personne tenue à la réalisation des travaux de réparation (art. 11 III, V et IV)

Si les travaux de réparation n'ont pas été effectués dans le délai imparti, le maire adresse au débiteur une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe.

Si les bâtiments concernés sont à usage d'habitation et donnés à bail, le maire peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure et jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.

Lors de la liquidation de cette astreinte, le total des sommes réclamées ne peut être supérieur à 30 000 €. Une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte peut être consenti par le maire lorsque les travaux prescrits ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pas pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.

Lorsqu'après mise en demeure, les travaux n'ont pas été exécutés, le maire doit ordonner la démolition totale ou partielle de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. La démolition est précédée d'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux lorsque ceux-ci sont occupés.

Si la mise en demeure était assortie d'une astreinte journalière, le montant de cette dernière est compris dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.

Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

Les dispositions de cet article ne font pas obstacle à l'application au droit commun applicable en cas de bâtiments menaçant ruine / péril (CCH : L.511-I).

■ Expropriation (art. 11 VI et art. 9 VII)

Si la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ainsi pris par le maire rend nécessaire l'expropriation du terrain d'assiette, celle-ci peut être conduite selon la procédure issue de la loi Vivien (loi du 1.7.70) (cf. [§ Instauration d'un périmètre d'insalubrité dans un secteur d'habitat informel](#)).

Cette disposition ne s'applique pas actuellement à Mayotte.

■ Absence de droit lié à l'obligation d'exécuter des travaux (art. 11 VII)

L'exécution des travaux de réparation mis à la charge des personnes qui, sans droit, ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, occupent ou utilisent les locaux concernés n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de la théorie de l'accession (code civil : art. 555).

■ Information (art. 12)

Lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, les arrêtés visés à l'article 11 sont transmis au procureur de la République, ainsi qu'à la CAF ou la MSA.

I Sanctions pénales (art. 13)

Ces dispositions s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte.

Des dispositions pénales spécifiques correspondant au non respect des obligations découlant des articles 9, 10 et 11 sont prévues par la loi de façon à rendre effectives leur application. Elles sont homologues à celles qui sont prévues en application des arrêtés d'insalubrité ou de péril prévus au code de la santé publique et au CCH.

Est puni d'un an d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende le fait de refuser, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en cas de déclaration de périmètre insalubre en secteur informel, d'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende :

- le fait pour la personne ayant mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité, ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le préfet en périmètre insalubre, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, dans le but de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient de par la loi ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en vertu d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté définissant un périmètre d'insalubrité en secteur informel et le fait de remettre à disposition des locaux vacants insalubres, en méconnaissance des obligations relatives à la suspension des loyers, et au relogement (dispositions des articles 8 et 9 III) ;
- le fait pour la personne ayant mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté de péril de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en vertu des dispositions relatives au péril (art. 10) ou dans le but de lui faire quitter les lieux ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en vertu d'un arrêté de péril (art. 10) et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition ;
- le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement en méconnaissance des dispositions relatives au périmètre d'insalubrité ou aux arrêtés d'insalubrité (art. 8 et 9 III et 10 II) ;
- le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire en méconnaissance des dispositions relatives au périmètre d'insalubrité ou aux arrêtés d'insalubrité (art. 8 et 9 III et 10 II).

Des peines complémentaires sont également encourues par les *personnes physiques* :

- la confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes ayant servi à commettre l'infraction ;
 - l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Néanmoins, cette interdiction n'est pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.
- Quant aux *personnes morales* déclarées pénalement responsables de ces infractions, outre une amende dont le taux maximum est de 150 000 € pour la première infraction évoquée ci-dessus et de 500 000 € pour la seconde (CP : art. 131-38), elles encourent (CP : L.131-29, 2°, 4°, 8° et 9°) :
- l'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou

indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

- la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- la peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 du code pénal. La confiscation porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
- l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique.

Lorsque c'est un exploitant de fonds de commerce aux fins d'hébergement qui est poursuivi, un administrateur provisoire est susceptible d'être désigné par le tribunal de grande instance et ce, à la demande de l'autorité administrative compétente. Il faut que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes soit contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou soit susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique. La confiscation du fonds de commerce peut, en outre, être ordonnée (CCH : L.651-10).

Gestion du domaine public maritime à

Mayotte (art.15, CGPPP : L.5331-6-2-1)

Dans son rapport remis au Gouvernement, Serge Letchimy a souligné que "dans la pratique opérationnelle en Guadeloupe et en Martinique, on ne traite plus en RHI des quartiers inclus dans les zones des cinquante pas. Le processus de régularisation foncière dans les 50 pas répond à un régime juridique et financier propre, difficilement compatible avec le régime de la RHI. Il poursuivait ainsi : "l'exclusion de fait de ces zones du champ de la résorption de l'habitat insalubre ne peut laisser indifférent, d'autant qu'en Guadeloupe, comme en Martinique, il reste des quartiers réellement insalubres dans les zones des 50 pas".

La proposition n° 7 de son rapport visait donc à permettre que des opérations de RHI soient lancées dans ces zones. Cette proposition a été mise en œuvre pour les Antilles par le II de l'article 32 de la loi "Grenelle II" précitée qui a introduit cette possibilité à l'article 5 de la loi de 1996 relative à la zone des cinquante pas géométrique.

Le présent article permet la mise en œuvre de cette même proposition pour la zone des cinquante pas géométriques de Mayotte. La seule nuance est que les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) n'y seront pas à l'origine des opérations mais seront consultées. Cette adaptation vise à prendre en compte les difficultés des communes mahoraises, plus à même de donner un avis sur un projet d'opération préparé par les services de l'Etat que de constituer un dossier complexe.

Dans la zone des cinquante pas géométriques, le préfet peut, après avis des communes ou des EPCI compétents en matière de logement ou d'urbanisme,

délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie :

- leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle,
- et la réalisation des travaux de voirie et réseaux nécessaires à l'équipement du quartier.

Pour la réalisation de cette opération, les terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques et inclus dans une zone classée en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être préalablement déclassés afin de les céder à titre gratuit aux collectivités territoriales, ou à leurs groupements, et aux organismes ayant pour objet la réalisation d'une opération d'habitat social et notamment la résorption de l'insalubrité.

La nouvelle disposition introduite par la loi permet de faire échec à la cession de droit à titre onéreux et à la valeur évaluée par les Domaines à leurs occupants, de l'assiette foncière des constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel édifiées par ceux-ci sans droit ni titre, sans qu'aucun projet d'aménagement, d'équipement ou de réhabilitation ne soit opposable. La disposition introduite par la loi dans le nouvel article L.5331-6-2-1 du CGPPP permettra de délimiter des zones de RHI où l'aménagement sera conduit permettant l'organisation du quartier et l'offre de conditions décentes d'habitat, préalables et suivies de cessions foncières aux personnes privées comme aux organismes de logement social, aux prix issus du bilan de l'opération d'aménagement.



DISPOSITIONS DIVERSES

Prise en compte de l'habitat informel dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) (art. 8)

Une définition est donnée à l'habitat informel et les observatoires créés dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) devront enregistrer cet habitat aux fins d'un traitement.

■ **Champ d'application territorial**

Ces dispositions s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin. Elles ne s'appliquent pas actuellement à Mayotte.

■ **Observatoire de l'habitat informel**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) doit mettre en place un observatoire nominatif de l'habitat repéré et identifié comme indigne (selon la définition adoptée à

l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 modifié), ainsi que des logements repérés comme non décents et prévoir les actions de résorption correspondantes.

En complément, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Saint-Martin, les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel feront l'objet d'un repérage technique et non nominatif et sont inscrits dans cet observatoire, aux fins de leur traitement.

L'habitat informel et les secteurs d'habitat informel sont constitués par les locaux ou installations à usage d'habitation :

- édifiés majoritairement par des personnes sans droit ni titre sur le terrain d'assiette ;
- dénués d'alimentation en eau potable ;
- ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ;
- ou de voiries ou équipements collectifs propres à assurer la desserte, la salubrité et la sécurité
- le tout dans des conditions satisfaisantes.

Cette définition de l'habitat informel est introduite dans la loi du 31 mai 1990 et complète celle de l'habitat indigne.

Ce repérage doit débiter dans un délai d'un an à partir de l'entrée en vigueur de la loi soit le 27 juin 2012. Comme la partie nominative de l'observatoire, ce repérage est de la compétence du comité responsable du PDALPD.

Par ailleurs, les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement doivent transmettre au PDALPD les mesures de police arrêtées, les constats de non décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. En application de cette disposition générale, devront donc être également transmis les arrêtés d'insalubrité et de péril pris par les préfets et les maires en application des articles 9, 10 et 11 de la présente loi.

Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, le comité du PDALPD transmet chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Saint-Martin, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire, ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

Accélération et simplification de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste (art. 16 / CGCT : L.2243-3)

La procédure applicable en cas d'abandon manifeste est définie au Code général des collectivités territoriales (CGCT : L.2243-1 à L.2243-4).

■ **Champ d'application territorial**

Ces dispositions sont applicables en Métropole et dans les DOM.

■ **Rappel de la procédure**

Le constat (CGCT : L.2243-1)

Pour mémoire, le maire constate l'abandon manifeste d'une parcelle par procès verbal provisoire, après détermination de celle-ci et recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels. Le procès verbal définit les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.

Le procès verbal provisoire est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. Il est également notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels. Si une des personnes évoquées précédemment ne peut être identifiée ou si son domicile n'est pas connu, la notification est valablement faite à la mairie.

La procédure peut être engagée par le maire, à la demande du conseil municipal, lorsque "des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus. Elle ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

■ **La phase de déclaration de l'abandon manifeste** (CGCT : L.2243-3)

- à l'issue d'un délai de six mois à compter des mesures de publicité et de la notification du procès verbal provisoire, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public ;

- le maire saisit le conseil municipal : ce dernier peut déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et la poursuite de l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine ;

- la procédure ne peut être poursuivie si, pendant le délai de six mois, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon.

Auparavant lorsque les propriétaires manifestaient leur intention d'y mettre fin en commençant les travaux ou en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé avec le maire, cela suffisait à arrêter la procédure, désormais, leur engagement doit être formalisé.

La procédure ne peut être poursuivie si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou si ces derniers s'engagent par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon dans un délai déterminé.

Il est enfin précisé que le propriétaire de la parcelle concernée par cette procédure ne peut invoquer le fait que les constructions ou installations qui y sont implantées auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. Cette disposition qui intéresse spécifiquement les DOM doit permettre d'accélérer la résorption des constructions informelles et abandonnées.

La procédure peut être engagée par le maire, à la demande du conseil municipal, lorsque "des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus".

Elle ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

■ **Expropriation** (CGCT : L.2243-4)

Les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste sont simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien et sur celle des copropriétés en état de carence.

L'expropriation est poursuivie dans les conditions suivantes :

Le maire doit saisir le conseil municipal afin que celui-ci l'autorise à poursuivre. Cette expropriation se fait au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public qui peut formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation, le préfet prend par arrêté, au vu du dossier et des observations du public, les décisions suivantes :

- il déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et des parcelles concernés ;
- il déclare cessibles les immeubles et parcelles concernés ;
- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de droits réelles immobiliers, celle-ci ne pouvant être inférieure, à l'évaluation effectuée par le service des domaines ;
- il fixe la date à laquelle il peut être pris possession après paiement (ou, à défaut, consignation de l'indemnité provisionnelle). Cette date ne peut intervenir moins de deux mois après la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique.

Les arrêtés du préfet sont publiés au recueil des actes administratifs du département et affichés à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

L'ordonnance d'expropriation (ou la cession amiable) produit les effets prévus par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : elle éteint notamment tous droits réels ou personnels sur les immeubles expropriés. De même, les modalités de transfert de propriétés des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Date de publication : 30 juin 2011

N° ISSN : 09996-4304

Directeur de la publication : Bernard Vorms

Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre, Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib