

15ème législature

Question N° : 11997	De Mme Danielle Brulebois (La République en Marche - Jura)	Question écrite
Ministère interrogé > Intérieur (Mme la ministre auprès du ministre d'État)		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >communes	Tête d'analyse >Aides pour les communes dans le cas des immeubles menaçant la sécurité publique	Analyse > Aides pour les communes dans le cas des immeubles menaçant la sécurité publique.
Question publiée au JO le : 11/09/2018 Réponse publiée au JO le : 15/01/2019 page : 329 Date de changement d'attribution : 20/11/2018		

Texte de la question

Mme Danielle Brulebois attire l'attention de Mme la ministre, auprès du ministre d'État, ministre de l'intérieur, sur les difficultés des petites communes lorsque des immeubles privés menacent la sécurité publique. Les frais importants liés à leur démolition sont à la charge du budget communal. Elle souhaiterait donc savoir quelles sont les intentions du Gouvernement pour aider les communes à supporter cette charge comme par exemple la création d'un fonds au profit des collectivités au même titre que le fonds friche existant pour la déconstruction des friches industrielles.

Texte de la réponse

Lorsque des immeubles privés menacent la sécurité publique sur le territoire d'une commune, celle-ci dispose de plusieurs procédures pour lui permettre de mettre fin à la situation. Elle peut mobiliser les propriétaires de biens via les polices administratives générales et spéciales en matière de lutte contre l'habitat indigne, mais dispose également d'outils lui permettant d'acquérir les biens en cause. Dans le cadre de ses pouvoirs de police administrative, le maire peut agir au titre de son pouvoir de police administrative générale prévu à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) pour prescrire en urgence la démolition de l'immeuble. Il peut également intervenir au titre de son pouvoir de police administrative spéciale relatif aux immeubles menaçant ruine prévus à l'article L. 2213-24 du CGCT. Le maire intervient dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il peut ainsi prescrire la réparation ou la destruction de bâtiments et mettre en demeure un propriétaire, par un arrêté de péril et à l'issue d'une procédure contradictoire, de prendre les mesures nécessaires. Selon les dispositions du V de l'article L. 511-2 du CCH, à défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire peut, sur décision du juge des référés, faire procéder à la démolition. Dans ce cas, il est considéré que la commune agit pour le compte des propriétaires et à leurs frais. Ces frais sont recouverts comme en matière de contributions directes et un titre de recouvrement est adressé au propriétaire. Si les propriétaires du bien sont défaillants et si elle doit s'y substituer, elle peut mobiliser plusieurs outils. Le premier est la procédure du bien en état d'abandon manifeste, prévue aux articles L. 2243-1 et suivants du CGCT : après une procédure de constat d'un bien non entretenu et un échange avec le propriétaire, elle aboutit à une expropriation simplifiée pour cause d'utilité publique avec versement d'une indemnité. Le deuxième

est la procédure des biens « sans maître », prévue aux articles L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). En cas de propriétaire inconnu et de non-règlement des impôts fonciers depuis plus de trois ans ou de leur règlement par un tiers, le bien peut être acquis par la commune. S'agissant de la prise en charge complémentaire des frais de démolition, le Gouvernement n'envisage pas à ce jour de créer un fonds spécifique dans la mesure où le maire met en œuvre des pouvoirs de police dont l'exercice est couvert par les ressources de droit commun versées aux communes et le produit éventuel tiré de la revente du foncier nu. Néanmoins, pour soutenir les collectivités confrontées à ce type de situation, l'agence nationale de l'habitat (Anah) a mis en place un dispositif de subventions destinées aux communes ou aux EPCI qui réalisent des travaux d'office dans des immeubles privés à usage d'habitation principale à la suite de la défaillance des propriétaires ou syndicats de copropriétaires à mener à bien les travaux prescrits par un arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne. La subvention s'élève à 50 % du montant hors taxes des travaux prescrits dans l'arrêté. Lorsque la commune ou le groupement de communes a bénéficié d'une subvention de l'agence pour réaliser des travaux d'office, elle recouvre le montant des frais engagés pour leur totalité, que ce soit sur un propriétaire, un exploitant individuel ou sur une copropriété. Dans ces cas, la subvention reste acquise à la commune. L'Anah accorde également des aides aux collectivités locales ou à leurs opérateurs, pour le financement du recyclage d'habitat indigne ou dégradé dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (Thirori) et pour l'ingénierie des programmes opérationnels intégrant un volet « Lutte contre l'habitat indigne » (LHI), comme la réalisation de diagnostics préalables ou d'études pré-opérationnelles. Par ailleurs, en amont de ces interventions, des aides directes peuvent aussi être versées aux propriétaires pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une procédure de police administrative de lutte contre l'habitat indigne et ainsi éviter le passage aux travaux d'office. Les taux de subvention de l'Anah pour des projets de travaux lourds peuvent aller jusqu'à 50 % du montant des travaux avec un plafond de travaux subventionnables de 50 000 € HT pour les propriétaires occupants, 35 % avec un plafond de travaux subventionnables de 80 000 € HT par logement pour les propriétaires bailleurs, et de 50 % sans plafond de travaux pour les travaux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne pour les aides aux syndicats de copropriétaires. En 2017, l'Anah a versé pour ce type d'actions plus de 116 millions d'euros auprès des propriétaires occupants, bailleurs et syndicats de copropriétaires.