

N° 267

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

Enregistré à la Présidence du Sénat le 27 janvier 2011

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE,

*portant dispositions particulières relatives aux **quartiers d'habitat informel** et à la **lutte contre l'habitat indigne** dans les **départements et régions d'outre-mer**,*

TRANSMISE PAR

M. LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Envoyée à la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement)

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir le(s) numéro(s) :

Assemblée nationale (13^{ème} législ.) : 3043, 3084 et T.A. 601

Section 1

Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel

Article 1^{er}

- ① I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire sans disposer de droit ni titre, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à ces occupants une aide financière visant à compenser la perte de domicile lorsqu'ils remplissent les conditions suivantes :
- ② 1° S'ils justifient d'une occupation continue et paisible des locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants, depuis plus de dix ans à la date de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération, à celle d'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 ;
- ③ 2° S'ils n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la période mentionnée au 1°.
- ④ Les litiges relatifs aux conditions d'occupation mentionnées au 1° sont de la compétence du tribunal d'instance.
- ⑤ Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est effectué par la personne publique ayant engagé l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.
- ⑥ Le barème de l'aide financière mentionnée au présent I est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux loués et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels.

- ⑦ À défaut de publication de l'arrêté fixant le barème de l'aide financière au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.
- ⑧ II. – Lorsque la réalisation d'une opération mentionnée au premier alinéa du I rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés et exploités par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique ou à son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à ces personnes une aide financière liée aux conséquences de cette opération lorsqu'elles remplissent les conditions suivantes :
- ⑨ 1° Si elles exercent leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au 1° du I ;
- ⑩ 2° Si elles l'exercent dans des conditions légales ;
- ⑪ 3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la même période.
- ⑫ Le relogement des exploitants évincés est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou en dehors de cette opération en cas contraire.
- ⑬ Le barème de l'aide financière mentionnée au présent II est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux loués et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. L'aide financière s'ajoute à l'indemnité due pour cessation d'activité.
- ⑭ À défaut de publication de l'arrêté fixant le barème de l'aide financière au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.

- ⑮ III. – Les conditions de versement des aides financières prévues aux I et II font l’objet d’une convention entre la personne publique maître d’ouvrage des équipements publics à l’initiative de l’opération d’aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.

Article 2

- ① Lorsque la réalisation d’une opération d’aménagement ou d’équipements déclarés d’utilité publique rend nécessaire l’expropriation du terrain d’assiette et l’expulsion des occupants à l’origine de l’édification des locaux à usage d’habitation constituant leur résidence principale, la personne publique à l’initiative de l’opération ou son concessionnaire peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile à ces derniers lorsqu’ils remplissent les conditions précisées au 1° du I de l’article 1^{er} et qu’ils n’ont pas fait l’objet d’une procédure d’expulsion à l’initiative du propriétaire dans la période mentionnée au même 1°.
- ② Lorsque la réalisation d’une opération d’aménagement ou d’équipements déclarés d’utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés par des personnes ne disposant d’aucun droit ni titre sur un terrain dont l’expropriation est poursuivie et y exploitant un établissement à usage professionnel, la personne publique à l’initiative de l’opération ou son concessionnaire peut verser à ces personnes une aide financière liée aux conséquences de l’opération lorsqu’elles remplissent les conditions précisées aux 1° et 2° du même II et qu’elles n’ont pas fait l’objet d’une procédure d’expulsion à l’initiative du propriétaire dans la période mentionnée au 1° du I du même article 1^{er}.
- ③ L’indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain sans qu’il soit tenu compte de la valeur des locaux visés aux premier et deuxième alinéas du présent article.
- ④ Le barème de l’aide financière mentionnée aux mêmes premier et deuxième alinéas est fixé selon les modalités prévues, respectivement, au sixième alinéa des I et II de l’article 1^{er}.
- ⑤ Le relogement des occupants et des exploitants est à la charge de la personne publique à l’initiative de l’opération ou de son concessionnaire et il est effectué conformément au cinquième alinéa des mêmes I et II.
- ⑥ Les conditions de versement des aides financières prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article font l’objet d’une convention entre la

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

Article 3

- ① Lorsque la réalisation d'une opération mentionnée au premier alinéa du I de l'article 1^{er} rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par les personnes les ayant édifiés ou fait édifier sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée, sans droit ni titre sur celui-ci, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser une aide financière liée aux conséquences de cette opération à ces personnes lorsqu'elles respectent les conditions suivantes :
- ② 1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au 1° du I de l'article 1^{er} ;
- ③ 2° Si la location est effectuée dans des conditions légales ou de bonne foi ;
- ④ 3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la période mentionnée au même 1°.
- ⑤ Le barème de l'aide financière prévue au premier alinéa est fixé dans les conditions prévues au sixième alinéa du même I. Est déduite de cette aide financière une participation du bénéficiaire de l'indemnité au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence des occupants de bonne foi, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur a assuré le relogement des occupants dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.
- ⑥ Sauf si le bailleur y a procédé, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

- ⑦ Les conditions de versement de l'aide financière prévue au premier alinéa font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.

Article 3 bis (nouveau)

Le premier alinéa de l'article L. 521-3-1 du code de justice administrative est complété par les mots : « ou en cas de requête relative à une occupation sans droit ni titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics ».

Article 4

- ① I. – (*Supprimé*)
- ② II. – En vue de la fixation des aides financières, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis dans les cas mentionnés aux articles 1^{er}, 2 et 3 soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipements publics, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.
- ③ Les personnes en cause sont tenues d'appeler et de faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis.
- ④ Après avis du service des domaines, la personne publique ou son concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations.
- ⑤ III. – Pour l'application des articles 1^{er}, 2 et 3, ne sont pas considérés comme sans droit ni titre les personnes ou les exploitants de locaux d'activité qui ont édifié, fait édifier ou se sont installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Les personnes sans droit ni titre peuvent bénéficier de l'aide financière prévue par ces articles si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi. Le présent III ne fait pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passés,

notamment avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Article 5

- ① Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics nécessite la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés à bail, aucune aide financière ne peut être versée aux bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police prise en application du premier alinéa du I de l'article 8, du I de l'article 9 ou des articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10 de la présente loi.
- ② Dans les mêmes cas, aucune aide financière ne peut être versée aux exploitants d'établissements à usage professionnel et édifiés sans droit ni titre frappés d'un arrêté de péril pris en application du même article 10.

Article 6

- ① Lorsque, dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé dont la nature ou l'intensité du risque encouru justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants, la démolition des locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, l'autorité administrative ayant ordonné la démolition peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux lorsqu'ils justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement .
- ② L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.
- ③ Le propriétaire foncier est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'État dans le département, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, procède d'office aux mesures nécessaires, aux frais du propriétaire. La créance publique est

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

Article 6 bis (nouveau)

La présente section est applicable à Mayotte.

Section 2

Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

Article 7

- ① Le g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « À la Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, font, en sus, l'objet d'un repérage les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitués par des 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 en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. Ce repérage se fait dans un délai de dix-huit mois à partir de l'entrée en vigueur de la loi n° du portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. Sur ces territoires, l'observatoire mentionné au deuxième alinéa du présent g comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au présent alinéa, aux fins de leur traitement. »

Article 8

- ① I. – Dans les secteurs d'habitat informel tels que définis au troisième alinéa du g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, déclarer l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, à

usage d'habitation, qu'il désigne comme impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

- ② À l'intérieur du périmètre défini, le représentant de l'État dans le département peut également désigner les locaux ou ensembles de locaux à usage d'habitation pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre.
- ③ La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux à usage 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 l'article 555 du code civil.
- ④ II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques auquel le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au deuxième alinéa du I.
- ⑤ L'arrêté du représentant de l'État dans le département est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

- ⑥ III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu de situation des biens jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.
- ⑦ 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 mentionnée au premier alinéa.
- ⑧ Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré par le représentant de l'État dans le département.
- ⑨ Le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le représentant de l'État dans le département ou par le maire. Lorsque les locaux ou installations concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.
- ⑩ Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le représentant de l'État dans le département, un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins, elle est redevable à la personne publique qui a assuré le relogement ou à son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à trois mois du nouveau loyer ou du coût de l'hébergement de chaque ménage relogé ou hébergé.
- ⑪ IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom

de l'État, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande, sauf si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou que celui-ci ne peut être identifié.

- ⑫ Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Si cette personne donne les lieux à bail, le représentant de l'État dans le département 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 jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.
- ⑬ Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. Le représentant de l'État dans le département peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.
- ⑭ Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le représentant de l'État dans le département 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 de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.
- ⑮ Les premier et quatrième alinéas du présent IV ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique lorsque les locaux déclarés insalubres n'ont pas été édifiés par une personne sans droit ni titre sur le terrain d'assiette.
- ⑯ Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants ou d'y contribuer selon les dispositions des deux derniers alinéas du III. En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants est assuré selon les dispositions du quatrième alinéa du même III.
- ⑰ En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par

la personne publique ou le concessionnaire de l'opération d'aménagement ou d'assainissement intéressant le périmètre concerné.

- ⑮ V. – Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.
- ⑯ VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.
- ⑰ VII. – Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'État dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.
- ⑱ L'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiées par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain.
- ⑳ Si l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux constituant leur résidence principale est nécessaire à l'assainissement ou à l'aménagement du secteur, ces occupants bénéficient de l'aide financière prévue au I de l'article 1^{er} de la présente loi.

Article 9

- ① I. – Lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l'État dans le département, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l'article 1422-1 du code de la santé publique, peut mettre en demeure par arrêté la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il fixe.

- ② Il peut ordonner la démolition des locaux si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins.
- ③ Il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux ou installations visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.
- ④ II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion du conseil soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées ci-dessus peuvent être entendues par le conseil précité, à leur demande.
- ⑤ L'arrêté du représentant de l'État dans le département est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage prévu au présent alinéa.
- ⑥ L'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa.
- ⑦ III. – À compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité prévues au deuxième alinéa du II, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

- ⑧ Les quatre derniers alinéas du III de l'article 8 sont applicables.
- ⑨ IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition prescrits par le représentant de l'État dans le département en application du I n'y a pas procédé, il est fait application du IV de l'article 8.
- ⑩ V. – Le V de l'article 8 est applicable.
- ⑪ VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique.
- ⑫ VII. – Lorsque la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.
- ⑬ VIII (*nouveau*). – La réalisation des mesures prescrites en application du I, mises à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, ont mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

Article 10

- ① I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques menacent ruine et qu'ils pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction sans être titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.
- ② Si 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.

- ③ Toutefois, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire ordonne par arrêté les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut notamment faire évacuer les lieux.
- ④ Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés dans l'arrêté pris en application des premier ou troisième alinéas du présent I, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction.
- ⑤ L'avertissement prévu aux premier et quatrième alinéas est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.
- ⑥ L'arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par les affichages prévus au présent alinéa.
- ⑦ Lorsque les travaux de réparation ou de démolition sont exécutés, le maire en prend acte par arrêté. Le sixième alinéa est applicable à cet arrêté.
- ⑧ II. – Lorsque les locaux frappés d'un arrêté de péril du maire 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 qui suit les mesures de publicité prévues au sixième alinéa du I jusqu'à l'affichage de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.
- ⑨ La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants de bonne foi ou de contribuer à son coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 8. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.
- ⑩ En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par le maire.

- ⑪ Les bâtiments vacants frappés d'un arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas du I du présent article ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'affichage à la mairie de l'arrêté mentionné au dernier alinéa du même I.
- ⑫ Lorsque les bâtiments concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants.
- ⑬ L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.
- ⑭ III. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du maire n'y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendus à sa demande, sauf si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou que celui-ci ne peut être identifié.
- ⑮ Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du maire ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le maire lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe.
- ⑯ Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal 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 jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.
- ⑰ Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. Le maire peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.
- ⑱ Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition totale ou partielle de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si

ces locaux sont occupés, la démolition est précédée d'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.

- ⑲ IV. – Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.
- ⑳ V. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.
- ㉑ VI. – Lorsque la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril du maire pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.
- ㉒ VII (*nouveau*). – La réalisation 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 en cause n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

Article 11

Les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10, lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, sont transmis au procureur de la République ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.

Article 12

- ① I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 30 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du I des articles 8, 9 ou 10.
- ② II. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :
- ③ – le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en

application de l'article 9, ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, 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 application des articles 8 et 9 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

- ④ – le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 8 ou 9 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des articles 8 et 9 ;
- ⑤ – le fait pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 10 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 application du même article 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;
- ⑥ – le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 10 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 10 ;
- ⑦ – le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 8 et 9 et du II de l'article 10 ;
- ⑧ – le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 8 ou 9 ou du II de l'article 10.
- ⑨ III. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :
 - ⑩ 1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;
 - ⑪ 2° 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. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

- ⑫ IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du même code, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.
- ⑬ La confiscation mentionnée au 8° de ce même article 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.
- ⑭ V. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 13

- ① Des groupements d'intérêt public dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière constitués entre deux ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé, comportant au moins une personne morale de droit public, peuvent être créés pour assurer ensemble, pendant une durée déterminée, le traitement des quartiers d'habitat dégradé et les activités contribuant dans ces quartiers au développement social urbain.
- ② Les articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche sont applicables à ces groupements d'intérêt public.

Article 14

Les articles 8 à 13 s'appliquent à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin. Ils s'appliquent également à Mayotte, à l'exception du VII des articles 8 et 9 et du VI de l'article 10.

Article 15

- ① L'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « Le représentant de l'État dans le département peut, après avis des communes ou des établissements de coopération intercommunale 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, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier. Pour la réalisation de ces opérations, le premier alinéa du présent article est applicable. Dans les opérations publiques répondant aux conditions ci-dessus, les articles L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »

Section 3

Dispositions diverses

Article 16

- ① I. – L'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Après la seconde occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec ce dernier. » ;
- ③ 2° La seconde phrase du même deuxième alinéa est supprimée ;
- ④ 3° Après la seconde occurrence du mot : « soit », la fin de la seconde phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par convention avec le maire mentionné au deuxième alinéa. » ;
- ⑤ 4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle 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. »

- ⑦ II. – L'article L. 2243-4 du même code est ainsi rédigé :
- ⑧ « *Art. L. 2243-4.* – Le maire saisit le conseil municipal qui l'autorise à poursuivre l'expropriation de l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté d'abandon manifeste au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.
- ⑨ « L'expropriation est poursuivie dans les conditions prévues par le présent article.
- ⑩ « Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.
- ⑪ « Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :
- ⑫ « – déclare d'utilité publique le projet visé à l'article L. 2243-3 et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ;
- ⑬ « – déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- ⑭ « – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- ⑮ « – fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.
- ⑯ « Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

- ⑰ « L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ⑱ « Les modalités de transfert de propriété 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. »

Article 17

(Supprimé)

Délibéré en séance publique, à Paris, le 26 janvier 2011.

Le Président,
Signé : BERNARD ACCOYER