



N° 3043

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 décembre 2010.

PROPOSITION DE LOI

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

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Jean-Marc AYRAULT, Serge LETCHIMY, Louis-Joseph MANSCOUR, François BROTTES, Victorin LUREL, Christiane TAUBIRA, Jeanny MARC, Jean-Claude FRUTEAU, Chantal BERTHELOT, Patrick LEBRETON, Apeleto Albert LIKUVALU, Éric JALTON, Bernard LESTERLIN, Jean-Yves LE BOUILLONNEC, Frédérique MASSAT, François PUPPONI, Henri JIBRAYEL, Daniel GOLDBERG, William DUMAS, Chantal ROBIN-RODRIGO, Catherine COUTELLE, Corinne ERHEL, Geneviève FIORASO, Jean-Louis GAGNAIRE, Jean GAUBERT, Pascale GOT, Jean GRELLIER, Jean-Yves LE DÉAUT, Michel LEFAIT, Annick LE LOCH, Jacqueline MAQUET, Marie-Lou MARCEL, Jean-René MARSAC, Kléber MESQUIDA, Germinal PEIRO, Jean-Michel VILLAUMÉ et les membres du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche (1) et apparentés (2),

députés.

(1) *Ce groupe est composé de Mesdames et Messieurs* : Patricia Adam, Sylvie Andrieux, Jean-Marc Ayrault, Jean-Paul Bacquet, Dominique Baert, Jean-Pierre Balligand, Gérard Bapt, Claude Bartolone, Jacques Bascou, Christian Bataille, Delphine Batho, Jean-Louis Bianco, Gisèle Biémouret, Serge Blisko, Patrick Bloche, Daniel Boisserie, Maxime Bono, Jean-Michel Boucheron, Marie-Odile Bouillé, Christophe Bouillon, Monique Boulestin, Pierre Bourguignon,

Danielle Bousquet, François Brottes, Alain Cacheux, Jérôme Cahuzac, Jean-Christophe Cambadélis, Thierry Carcenac, Christophe Caresche, Martine Carrillon-Couvreur, Laurent Cathala, Bernard Cazeneuve, Jean-Paul Chanteguet, Alain Claeys, Jean-Michel Clément, Marie-Françoise Clergeau, Gilles Coquempot, Pierre Cohen, Catherine Coutelle, Pascale Crozon, Frédéric Cuvillier, Claude Darciaux, Pascal Deguilhem, Michèle Delaunay, Guy Delcourt, Michel Delebarre, François Deluga, Bernard Derosier, Michel Destot, Julien Dray, Tony Dreyfus, Jean-Pierre Dufau, William Dumas, Jean-Louis Dumont, Laurence Dumont, Jean-Paul Dupré, Yves Durand, Odette Duriez, Philippe Duron, Olivier Dussopt, Christian Eckert, Henri Emmanuelli, Corinne Erhel, Laurent Fabius, Albert Facon, Martine Faure, Hervé Féron, Aurélie Filippetti, Geneviève Fioraso, Pierre Forgues, Valérie Fourneyron, Michel Françaix, Jean-Claude Fruteau, Jean-Louis Gagnaire, Geneviève Gaillard, Guillaume Garot, Jean Gaubert, Catherine Génisson, Jean-Patrick Gille, Jean Glavany, Daniel Goldberg, Gaëtan Gorce, Pascale Got, Marc Goua, Jean Grellier, Élisabeth Guigou, David Habib, Danièle Hoffman-Rispal, François Hollande, Sandrine Hurel, Monique Iborra, Jean-Louis Idiart, Françoise Imbert, Michel Issindou, Eric Jalton, Serge Janquin, Henri Jibrayel, Régis Juanico, Armand Jung, Marietta Karamanli, Jean-Pierre Kucheida, Conchita Lacuey, Jérôme Lambert, François Lamy, Jack Lang, Colette Langlade, Jean Launay, Jean-Yves Le Bouillonnet, Marylise Lebranchu, Patrick Lebreton, Gilbert Le Bris, Jean-Yves Le Déaut, Michel Lefait, Jean-Marie Le Guen, Annick Le Loch, Patrick Lemasle, Catherine Lemorton, Annick Lepetit, Bruno Le Roux, Jean-Claude Leroy, Bernard Lesterlin, Michel Liebgott, Martine Lignières-Cassou, François Loncle, Victorin Lurel, Jean Mallot, Louis-Joseph Manscour, Jacqueline Maquet, Marie-Lou Marcel, Jean-René Marsac, Philippe Martin, Martine Martinel, Frédérique Massat, Gilbert Mathon, Didier Mathus, Sandrine Mazetier, Michel Ménard, Kléber Mesquida, Jean Michel, Arnaud Montebourg, Pierre Moscovici, Pierre-Alain Muet, Philippe Nauche, Henri Nayrou, Alain Néri, Marie-Renée Oget, Françoise Olivier-Coupeau, Michel Pajon, George Pau-Langevin, Christian Paul, Germinal Peiro, Jean-Luc Pérat, Jean-Claude Perez, Marie-Françoise Pérol-Dumont, Martine Pinville, Philippe Plisson, François Pupponi, Catherine Quéré, Jean-Jack Queyranne, Dominique Raimbourg, Marie-Line Reynaud, Alain Rodet, Marcel Rogemont, Bernard Roman, René Rouquet, Alain Rousset, Patrick Roy, Michel Sainte-Marie, Michel Sapin, Odile Saugues, Christophe Sirugue, Pascal Terrasse, Jean-Louis Touraine, Marisol Touraine, Philippe Tourtelier, Jean-Jacques Urvoas, Daniel Vaillant, Jacques Valax, André Vallini, Manuel Valls, Michel Vauzelle, Michel Vergnier, André Vézinhét, Alain Vidalies, Jean-Michel Villaumé, Jean-Claude Viollet et Philippe Vuilque.

(2) Chantal Berthelot, Guy Chambefort, Gérard Charasse, René Dosière, Paul Giacobbi, Annick Girardin, Joël Giraud, Christian Hutin, Serge Letchimy, Apeleto Albert Likuvalu, Jeanny Marc, Dominique Orliac, Sylvia Pinel, Simon Renucci, Chantal Robin-Rodrigo et Christiane Taubira.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi fait suite aux conclusions du rapport qu'a remis Serge Letchimy, député de la Martinique, en septembre 2009 suite à la mission qui lui avait été confiée le 6 avril 2009 par les ministres de l'Intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, du logement, de la santé et par le secrétaire d'État chargé de l'outre-mer, afin d'accélérer les processus de résorption des différentes formes d'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Serge Letchimy a mis en lumière, dans son rapport, la relative inadaptation des modes de faire, tant opérationnels que juridiques, aux réalités des départements d'outre-mer, depuis l'appréhension des situations à traiter jusqu'aux difficultés d'en comprendre l'environnement culturel ou social.

En effet, selon les sources mentionnées par ce rapport, ce sont plus de 150 000 personnes qui habiteraient les quelques 50 000 locaux indignes recensés, ou évalués, en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion. À ces chiffres, il faut ajouter ceux de Mayotte où, selon l'INSEE, en 2007, plus de 40 % des logements étaient précaires ou insalubres, soit au minimum quelque 23 000 logements.

Massivement, cet habitat est un habitat informel (ou spontané, selon les terminologies utilisées), constitué de constructions et installations à usage d'habitation, construites par, ou pour, des personnes sans droit ni titre sur les terrains d'assiette, sans permis de construire et souvent en auto-construction, formant des zones d'urbanisation de fait, sans desserte, assainissement, eau potable ou autres équipements publics propres à assurer leur salubrité et leur sécurité, dans des conditions satisfaisantes.

Tous les travaux récents ont mis en avant le phénomène inquiétant de la persistance de cet habitat informel et indigne, malgré le nombre d'opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre (RHI) lancées depuis plus de 25 ans et l'importance des crédits engagés.

À Mayotte, la situation est particulièrement dramatique, marquée par un développement continu de la « bidonvilisation ».

Ce phénomène correspond à des situations, elles-mêmes très diverses, entraînant des situations d'« occupants fonciers sans titre » ou d'occupants ayant construit sur la base de contrats divers de location, sous seing privé, précaires ou non, ou encore d'accords verbaux. Une partie non négligeable de ménages occupe ces locaux comme locataires de personnes qui louent le terrain, à charge pour l'occupant de construire son abri, ou qui louent des locaux édifiés sans droit ni titre foncier et souvent dans des conditions inacceptables. Les phénomènes de « locations sauvages » de terrains voués à l'édification de cases de tôle par des occupants particulièrement précaires sont les plus fréquents à Mayotte. Des activités commerciales ou artisanales de proximité se sont également implantées dans ces quartiers d'habitat informel.

Les terrains d'assiette sont souvent publics (domaines privés et publics de l'État et des communes ou, à Mayotte, de la collectivité départementale) dans des proportions différentes selon les départements, mais aussi privés (terrains abandonnés, locations de terrain suivies, ou non, de la disparition du propriétaire ou d'une succession non réglée, indivisions successorales non réglées...).

Les constructions peuvent être anciennes et nombre d'occupants à l'origine de ces constructions les considèrent comme étant leur propriété, et beaucoup en toute bonne foi, puisqu'ils ont construit leur maison et que, souvent, ils payent la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ces constructions constituent pour ces personnes un patrimoine et souvent le seul. L'évolution de certains de ces quartiers vers une « durcification » fait apparaître une grande hétérogénéité de la qualité du bâti, certaines cases ou maisons sont dans un état correct ou peuvent être améliorées, dans d'autres quartiers, ce peut être l'ensemble des habitations qui est techniquement correct.

En droit et en application de l'article 552 du code civil, selon lequel « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », le propriétaire du terrain est présumé l'être des constructions édifiées dessus, sauf contrats et conventions signées entre les parties et situations de démembrement de propriété définies au code civil (usufruit, viager, droit de superficie, bail emphytéotique, droit d'usage...). La présomption inverse ne joue pas : le propriétaire du dessus n'est pas, par principe, présumé être propriétaire du dessous.

Ce phénomène massif d'occupation sans titre foncier, d'une dissociation de fait entre la propriété du sol et la jouissance par des tiers de

locaux construits pour l'habitation sur le terrain en question, pose toute une série de problèmes, parmi lesquels, l'impossibilité, en cas d'opération publique ou de travaux publics, de verser une indemnité à ces personnes, juridiquement non propriétaires, l'absence d'assurance et l'inéligibilité au Fonds de prévention des risques naturels majeurs, l'impossibilité de transmettre le bien aux héritiers, d'asseoir sur ce bien une garantie réelle, l'incessibilité sur le marché immobilier régulier, et, enfin, l'extrême précarité des conditions d'occupation lorsque ces locaux ou terrains sont mis en location, hors de tout droit : loyers au noir, pertes de recettes fiscales, phénomènes de « marchands de sommeil », absence de droit locatif des occupants, absence de recours civil, quasi-absence de recours pénal...

Pour les mêmes raisons juridiques, les procédures de police administrative sont inadaptées à ces situations : les procédures d'insalubrité (sauf exceptions) et de péril s'adressent, en droit, aux propriétaires des immeubles concernés : ce sont des procédures qui s'appliquent individuellement à des propriétaires avec leur formalisme, le respect du contradictoire et la publicité foncière. Dès lors, ces procédures ne trouvent pas à s'appliquer dans tous les cas où il y a dissociation de fait entre la propriété du terrain et l'initiative de la construction édifiée dessus, sa jouissance ou son usage : en effet, la prescription de mettre fin aux désordres sur le bâtiment et de faire les travaux nécessaires, (ou de démolir), ne pourrait être adressée qu'au propriétaire du terrain – qui se trouve assez fréquemment être une collectivité publique – supposé être le propriétaire de la construction existant dessus et responsable de son bon état d'entretien, alors que c'est la personne à l'origine de la construction, sans titre foncier, y résidant ou la donnant à bail, que l'on souhaiterait mettre en cause.

C'est pourquoi, pour mieux répondre à ces questions, il est proposé des dispositions législatives spécifiques pour améliorer, en profondeur et dans le temps, les conditions d'habitat dans les secteurs d'urbanisation informelle et les faire sortir, partiellement, des zones actuelles de non-droit.

En même temps, lutter contre les « marchands de sommeil » dans ces quartiers est aussi une absolue nécessité : aussi le principe d'assortir d'une astreinte l'obligation de réaliser les travaux prescrits sur les bâtiments d'habitation est-il étendu aux arrêtés qui pourront frapper les constructions édifiées sans droit ni titre, afin de renforcer l'efficacité opérationnelle de l'action globale des autorités publiques.

La **section 1** est relative aux situations d'habitat informel.

Les dispositions proposées ont pour objet de reconnaître au plan juridique, *dans des conditions limitées et encadrées*, certaines situations d'habitat informel définies et de prévoir des conséquences en matière d'indemnisation. Il ne s'agit, en aucun cas, de régulariser par la loi des situations foncières irrégulières, mais de reconnaître aux personnes installées depuis longtemps sur des terrains divers, sur lesquels elles n'ont aucun droit ni titre, en termes de droits réels, mais qui n'ont jamais fait l'objet de contestations ou d'expulsions, un droit à indemnisation si la démolition des constructions et leur évacuation est indispensable à la réalisation d'opérations d'intérêt public. Au demeurant, dans tous les départements, à l'exception de la Guyane, les services des domaines acceptent d'évaluer ces constructions sans droit ni titre à la demande des aménageurs dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Dès lors, la proposition faite peut s'analyser comme une régularisation de pratiques existantes avec des règles objectives et claires, indépendantes des bonnes volontés locales, applicables à tous et respectant le principe d'égalité devant la loi.

Sont considérées comme sans droit ni titre, les personnes ayant édifié, ou fait édifier, des constructions sur des terrains publics, ou privés, sans aucun fondement, tel que locations, concessions ou conventions diverses ; les personnes titulaires de tels actes ne sont pas sans droit ni titre et peuvent bénéficier d'indemnisation, appréciée par le juge, en cas de contestation, en cas d'évacuation et de démolition, justifiées par un intérêt public. À Mayotte, la propriété coutumière existe de fait et est susceptible d'être régulièrement immatriculée, mais tant que cette procédure n'a pas été mise en œuvre, les personnes sont juridiquement considérées comme sans droit ni titre.

Pour des raisons de constitutionnalité, cette section 1 est applicable à l'ensemble des départements français, même si, dans la réalité, les situations visées ne se rencontrent que dans les départements d'outre-mer.

Cette section 1 comprend 6 articles.

Les articles 1^{er}, 2, 3 et 4 sont relatifs aux situations où les personnes ayant édifié ou fait édifier des constructions aux fins d'habitation, sans droit ni titre sur les terrains d'assiette, pourraient bénéficier d'une indemnisation fixée par le juge de l'expropriation lorsque la démolition des locaux et la libération des terrains sont nécessaires pour mener à bien des opérations d'intérêt public.

Pour tenir compte de la présence d'activités économiques, implantées sans droit ni titre sur une assiette foncière, il est aussi proposé de pouvoir indemniser les personnes à l'initiative de la construction et y exploitant un établissement professionnel, dans des conditions limitées.

Les opérations et les situations visées sont les suivantes :

– la réalisation d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ou celle d'équipements publics ;

– l'expulsion des occupants dans les zones exposées à des risques naturels majeurs et disposant d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;

– selon le type de propriété foncière concernée, (domaine privé ou public d'une collectivité publique ou propriétés privées) ;

– et selon le type d'occupation assuré par les personnes à l'initiative des constructions : résidence principale, location ou exploitation de locaux d'activité.

La combinaison de ces différentes situations ouvrirait des droits différents aux personnes concernées.

L'article 1^{er} est relatif à la prise en compte de l'habitat informel dans les opérations publiques d'aménagement ou d'équipements publics lorsque la réalisation de ceux-ci rend nécessaire la démolition des locaux occupés par des personnes, qui sont à l'origine de leur construction et sur des terrains, propriété d'une personne publique (ou de son concessionnaire) et leur expulsion, ou encore l'éviction d'établissements à usage professionnel.

Le I prévoit que les personnes à l'origine des constructions édifiées et les occupant à titre de résidence principale pourront avoir droit à une indemnisation pour perte de jouissance, dans des conditions qui sont précisées : ces personnes doivent avoir occupé ces locaux, de façon continue et paisible, depuis au moins 10 ans à compter de l'acte public qui marque le démarrage de l'opération et n'avoir fait l'objet d'aucune expulsion ou procédure engagée par la collectivité publique à leur encontre. Le juge d'instance pourra être amené à apprécier les conditions d'occupation paisible. Le juge de l'expropriation est compétent pour fixer le montant de l'indemnité. L'évaluation de cette indemnité pour perte de jouissance est encadrée et ne peut être assimilée à une indemnité d'expropriation.

Dans ce cas, le relogement des occupants, ou leur hébergement d'urgence, sera à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération.

Cette disposition est aussi une conséquence tirée au plan législatif de la décision de la Cour européenne des droits de l'homme du 30 novembre 2004 (Oneryldiz/Turquie) qui a considéré que l'occupant sans titre d'un terrain public, occupation tolérée par l'État, dispose d'un intérêt patrimonial relatif à son habitation suffisamment consistant pour constituer un bien au sens de l'article 1^{er} du protocole additionnel de la convention européenne des droits de l'homme, qui dispose que : « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.* »

Le II étend cette indemnisation aux personnes à l'origine des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel, lorsqu'elles y exercent leur activité depuis plus de 10 ans, dans des conditions légales au regard de leurs obligations sociales et fiscales et sans avoir fait l'objet d'une procédure d'expulsion.

Le III précise le mode d'évaluation de cette indemnisation pour perte de jouissance qui ne saurait être assimilée à une indemnité d'expropriation.

L'article 2 vise les situations où les terrains concernés par la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics sont propriété privée et dont la libération nécessite la démolition des constructions, l'expulsion des occupants et l'expropriation.

Si l'assiette foncière doit être expropriée, en droit, l'indemnité d'expropriation répare un préjudice issu d'un droit juridiquement constitué, ce dont ne dispose que le propriétaire foncier, tel qu'il figure au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, seul connu du juge de l'expropriation.

Cependant, pour des raisons d'équité et pour tenir compte de la valeur d'usage de la construction édifiée, il est proposé d'ouvrir au juge de l'expropriation *la possibilité* d'indemniser la personne à l'origine de la construction, dès lors qu'elle l'occupe à titre de résidence principale. Pour pouvoir bénéficier d'une indemnisation, l'occupant devra avoir respecté les conditions de jouissance paisible des lieux, d'occupation continue depuis au moins 10 ans et n'avoir pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire.

Parallèlement, l'article prévoit que l'indemnisation du propriétaire foncier sera effectuée sur la base de la valeur du terrain hors de la valeur de la construction édifée par le tiers occupant.

Dans ce cas, le relogement des occupants, ou leur hébergement d'urgence, sera à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération.

Il est, également, proposé de pouvoir indemniser les personnes exploitant des établissements d'activités, installés sans droit ni titre sur des terrains privés.

En revanche, il n'est prévu aucune indemnité pour une personne ayant édifée sans droit ni titre sur un terrain, propriété privée, une construction *qu'elle donne à bail*, car elle ne peut justifier d'aucun droit juridiquement constitué ouvrant droit à réparation d'un préjudice, d'aucune jouissance ni de la satisfaction de besoins personnels, pouvant fonder *le partage* de l'indemnité d'expropriation avec le propriétaire foncier.

L'article 3 est relatif à diverses situations où la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics impose la démolition de locaux donnés à bail aux fins d'habitation, édifés, sans droit ni titre, sur un terrain, propriété d'une personne publique.

Il est proposé qu'une indemnisation puisse être accordée à ce bailleur. Cette disposition répond à la nécessité de traiter ces situations dans la mesure où l'on peut évaluer à quelques 35 % l'occupation locative dans nombre de quartiers d'habitat informel. Certaines de ces locations sont effectuées dans des conditions précaires, mais non abusives ni indignes, dans un cadre familial, suite à des mutations professionnelles ou familiales.

Certes, cette indemnisation ne peut être justifiée en droit par la perte de jouissance, mais par un usage constitutif d'un patrimoine, même illégalement constitué. En l'absence d'offre suffisante de logements pour des personnes à revenus modestes, ces locations, lorsqu'elles sont effectuées dans le respect des droits des locataires et de bonne foi, rendent un service, même si l'on ne peut que déplorer ces situations.

L'indemnisation de ces bailleurs est encadrée par une définition assez stricte du mode d'évaluation du bâtiment qui aboutira à des montants d'indemnité assez faibles. L'évaluation serait effectuée selon l'état sanitaire, d'entretien, de sécurité du bâtiment, à la valeur des matériaux, dont sera défalquée une contribution au relogement des occupants, lorsque

celui-ci est effectué par la personne publique à l'initiative de l'opération et correspondant à 3 mois de loyer par ménage locataire à reloger.

L'article 4 précise, en son I, que les conditions de versement des indemnités résultant de l'application des articles 1, 2 et 3 feront l'objet d'une convention entre la personne publique, ou son concessionnaire, à l'initiative de l'opération d'intérêt public, et la personne évincée.

Le II prévoit que le juge de l'expropriation sera compétent pour les litiges. Il est prévu que le processus de fixation des indemnités s'effectue selon des formes proches de celles qui sont applicables en matière d'expropriation (articles L.13-2 à L13-5 du code de l'expropriation.) mais adaptées aux situations d'habitat informel.

Le III prévoit que les possibilités d'indemnisation ouvertes par les articles 1, 2 et 3 ne font pas obstacle au respect des conditions liées aux diverses conventions qui peuvent lier les personnes concernées : celles-ci peuvent avoir été légalement conclues soit pour une période fixée soit pour un objet précis, soit avec une clause de non indemnisation : le respect de ces clauses contractuelles l'emporte sur toute autre prétention des personnes.

L'article 5 précise qu'aucune indemnité n'est due aux bailleurs ou aux exploitants des commerces visés aux articles 1^{er} et 2 si les locaux concernés sont frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril prescrivant des travaux de démolition ou de réparation.

L'article 6 est relatif aux situations où les locaux à usage d'habitation ont été construits sans droit ni titre sur des terrains exposés à des risques naturels et ces situations sont très fréquentes dans les départements d'outre-mer, mais ils l'ont parfois été avec la délivrance d'un permis de construire, comme à Mayotte. La protection des populations contre les risques, lorsque ceux-ci sont avérés et que les travaux de protection sont insuffisants, dans les zones classées pour cette raison comme inconstructibles dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés, peut nécessiter la démolition des locaux et la libération des terrains, que ceux-ci soient privés ou publics, et implique le relogement des occupants. Dans ces situations, le relogement ou l'hébergement d'urgence serait à la charge de l'État.

Il est proposé d'ouvrir un droit à indemnisation aux personnes à l'origine de l'édification des constructions, les occupant à titre de résidence principale. L'indemnisation serait prélevée sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

Il est proposé d'exiger du propriétaire foncier qu'il prenne toute dispositions pour empêcher la réoccupation de son terrain et, en cas de défaillance, le préfet y pourvoira d'office et à ses frais.

La section 2 comporte les dispositions spécifiques aux départements et régions d'outre-mer, Mayotte y compris, en matière de police de la salubrité et de la sécurité publiques. Elles ont pour objet de permettre aux autorités publiques d'intervenir efficacement dans les secteurs d'habitat informel, en visant les personnes à l'initiative des constructions, de protéger les occupants et de mettre fin à des situations intolérables, tout en favorisant l'amélioration des conditions de vie et l'aménagement de ces secteurs. En effet, l'expérience des opérations de résorption de l'habitat insalubre menées en application de la circulaire interministérielle du 26 juillet 2004 a montré l'inadéquation de ce texte et de ses bases juridiques au traitement efficace des situations rencontrées dans les quartiers d'habitat informel. Cette circulaire doit nécessairement être modifiée afin de donner un nouveau cadre opérationnel au traitement de l'habitat insalubre et indigne dans l'esprit des propositions du rapport de septembre 2009. De même, les législations relatives à l'insalubrité et au péril avec leurs sanctions civiles et leurs sanctions pénales, la protection des occupants instituée, telles qu'appliquées en métropole, sont inapplicables outre-mer aux situations d'habitat informel, renforçant ainsi l'impunité des marchands de sommeil et l'extrême vulnérabilité des occupants. Toutes ces raisons justifient que des dispositions adaptées et propres aux départements et régions d'outre-mer soient instituées pour les situations d'habitat informel qui ne peuvent être traitées par les textes du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, lesquels s'appliquent aux situations régulières de propriété.

L'article 7 propose l'introduction de la notion « d'habitat informel » dans la définition de l'habitat indigne tel que figurant à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, loi visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite « loi Besson ». Cet article est relatif au contenu du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) dont le g), notamment, concerne la définition de l'habitat indigne et précise le contenu de l'observatoire nominatif de l'habitat indigne figurant au même article. En effet, dans sa rédaction actuelle, cet article ne vise que des situations individuelles dont le propriétaire est juridiquement connu. Or, dans le cas des situations d'habitat informel, l'objectif est de repérer et d'inscrire dans les priorités de l'action publique la localisation des secteurs supportant ces formes d'habitat, indépendamment de l'identification des propriétaires, souvent étrangers à la situation en

question, ainsi que des terrains, ponctuellement repérables, qui peuvent être situés dans les quartiers « réguliers » et qui supportent ce même type d'habitat.

Dans la définition proposée de cette forme d'habitat indigne, sont inclus les terrains et secteurs supportant des constructions ou installations édifiées aux fins d'habitation, massivement par des personnes sans droit ni titre sur l'assiette foncière – que les terrains soient propriété de collectivités publiques ou de personnes privées – aboutissant à une urbanisation de fait caractérisée par l'absence, ou l'insuffisance, d'équipements publics structurants (routes, accès...), d'assainissement, d'évacuation des eaux pluviales, d'alimentation en eau courante et en électricité.

Cette définition ne se substitue pas, mais s'ajoute à celle qui figure à l'article 4 de la « loi Besson » du 31 mai 1990 et qui trouve son application dans toutes les situations foncières et immobilières régulières (non informelles) des départements d'outre-mer, comme dans tout département français.

Les articles 8 et 9 prévoient des dispositions du code de la santé publique adaptées aux situations spécifiques de l'habitat informel.

Chacun de ces deux articles est structuré en 7 points, relatifs respectivement au contenu des arrêtés d'insalubrité (point I), à la procédure applicable (point II), au droit des occupants et au relogement (point III), à la réalisation des travaux prescrits (point IV), aux créances publiques (point V), à l'expropriation (point VII), le point VI précisant que ces dispositions spécifiques ne font pas obstacle à l'application des autres dispositions du code de la santé publique relatives à l'insalubrité.

L'article 8 prévoit l'institution par arrêté du préfet d'un périmètre insalubre à contenu adapté à l'état des diverses constructions dans les secteurs d'habitat informel, moins rigide dans son contenu et ses effets de droit que le périmètre insalubre figurant à l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.

En effet, ce dernier permet le traitement des bidonvilles et autres habitats précaires, impliquant que le quartier soit suffisamment homogène dans sa configuration bâtie pour justifier la démolition de tous les locaux inclus et une interdiction générale et définitive d'habiter, sanctionnée par une obligation de relogement dans un délai maximum d'un an. Ce texte n'est pas adapté à toutes les situations d'habitat informel outre-mer où nombre de quartiers comportent aussi des cases, maisons, constructions en

dur qui, au vu de leur état technique, pourraient être conservées et améliorées. Parallèlement, il n'est ni souhaitable ni réaliste de prononcer une interdiction définitive d'habiter portant sur toutes les constructions incluses dans ces périmètres et de s'obliger à reloger tous les occupants dans le délai d'un an, surtout là où l'on souhaite régulariser et améliorer les situations qui peuvent l'être.

Aussi, à partir de ces constatations, est-il proposé, au I et au II, d'instituer un périmètre *ad hoc* où l'arrêté du préfet, pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CoDERST), pourrait préciser les constructions à conserver et/ou à améliorer, les locaux à démolir où s'appliquerait une interdiction d'habiter, permettant la protection des occupants et leur relogement. Le préfet pourra prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux ou installations qu'il précise et celles-ci peuvent être exécutées d'office par le préfet ou le maire, au nom de l'État. Ce périmètre serait délimité après que le maire, ou le président de l'EPCI compétent ait présenté ses observations et que le conseil municipal, ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent, ait délibéré sur le projet d'assainissement et d'aménagement du secteur concerné. Dans cette situation, il est, en effet, indispensable qu'un projet de résorption de l'habitat insalubre s'applique au périmètre délimité par le préfet, précisant les travaux à engager et les conditions de relogement des occupants. De plus, dans cette opération, il est procédé à un découpage foncier permettant, dans la mesure du possible, la régularisation foncière par cession de charges foncières aux personnes à l'origine de l'édification des constructions lorsque celles-ci peuvent être améliorées ainsi que les cessions de terrains propres à assurer le relogement des autres occupants, en fonction de la configuration des lieux (c'est le principe même d'une opération publique de résorption de l'habitat insalubre/RHI)

Le III prévoit que pour les locaux à démolir ou soumis à une obligation de travaux, donnés à bail, les loyers ou toute redevance ne seront plus dus par les occupants, à l'instar de ce qui est prévu en application des arrêtés d'insalubrité « de droit commun ». Les conditions de relogement sont précisées par la loi pour les cas où celui-ci est indispensable en application de l'arrêté du préfet, ainsi que les obligations du bailleur. Les locaux vacants, ou devenus vacants, ne pourront être loués ou utilisés à quelque usage que ce soit.

Le IV précise le régime des travaux : lorsque les travaux de démolition n'auront pas été exécutés par les personnes concernées, l'autorité

administrative pourra, après mise en demeure, y procéder d'office à leurs frais.

Lorsque les travaux de réparation n'auront pas été exécutés par les personnes concernées le préfet pourra assortir la mise en demeure d'une astreinte et, en cas de défaillance persistante, il pourra procéder d'office à la démolition. En effet, compte tenu de la précarité et du mode constructif des locaux visés, il n'est pas prévu que l'administration effectue d'office des travaux de réparation, contrairement aux dispositions actuelles du code de la santé publique, sous peine de voir sa responsabilité systématiquement engagée. La sanction de la non réalisation des travaux sera la démolition et le relogement des occupants.

Il est également précisé que le relogement des occupants à l'origine de la construction, lorsque celle-ci doit être démolie, soit assuré par l'autorité en charge de l'opération de traitement de l'insalubrité.

Le VII prévoit, enfin, que lorsque l'assainissement et le traitement du périmètre ainsi délimité par arrêté du préfet, nécessitent l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci pourra être conduite selon la procédure accélérée de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, modifiée, dite « loi Vivien » tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Dans ce cadre, les occupants sans droit ni titre, à l'origine de la construction, pourront bénéficier d'une indemnité pour perte de jouissance.

L'article 9 est relatif au traitement des situations ponctuelles d'insalubrité applicables aux locaux édifiés et mis à disposition aux fins d'habitation par des personnes qui ne sont titulaires ni d'un titre de propriété ni d'un droit réel publié au fichier immobilier, que ce soit sur des terrains, propriétés publiques ou privées. On rappelle que les procédures du code de la santé publique créant une obligation de traitement du bâti insalubre s'adressent, en droit, aux propriétaires des immeubles concernés ou aux titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent à la conservation des hypothèques. C'est donc une procédure inapplicable aux situations d'habitat informel insalubre, où il y a, de fait, dissociation entre la propriété du terrain et l'initiative de la construction édifiée dessus ainsi que son usage.

Aussi cet article propose-t-il que l'arrêté d'insalubrité puisse être pris à l'encontre *de toute personne qui met à disposition* des locaux insalubres aux fins d'habitation, par bail à titre onéreux, ou non, sans qu'il soit

recherché à quel titre ou à quelle date il a construit, dès lors qu'il n'est titulaire d'aucun droit réel sur le terrain.

Le I et le II précisent l'objet et la procédure de l'arrêté : l'arrêté du préfet est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CoDERST). La personne qui a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, les occupants et le propriétaire de l'assiette foncière seront avisés de la réunion du CoDERST et pourront être entendus. Bien que l'absence de droit juridiquement constitué n'impose pas le respect du contradictoire, il paraît utile d'assurer un minimum de transparence dans la procédure menée et d'information des personnes concernées.

Le III prévoit les dispositions propres à assurer la protection des occupants : suspension des loyers et obligation de relogement en cas d'interdiction d'habiter. Les dispositions du III de l'article 8 s'appliquent dans les mêmes termes.

Le IV qui prévoit le régime des travaux de démolition ou de réparation lorsque ceux-ci n'ont pas été exécutés renvoie au IV de l'article 8. Le même mécanisme d'astreinte est institué.

Sont également applicables les dispositions du V et du VII de l'article 8 relatives aux créances publiques et à l'expropriation.

L'article 10 est relatif aux situations de bâtiments menaçant ruine lorsqu'ils ont été édifiés par des personnes qui ne sont titulaires ni d'un titre de propriété ni d'un droit réel publié au fichier immobilier, que ce soit sur des terrains, propriétés publiques ou privées. Il est, en effet, rappelé qu'en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le maire peut, par arrêté de péril, prescrire au propriétaire du bâtiment en cause, ou aux titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, les mesures nécessaires pour mettre fin aux désordres du bâti, aux risques de chute, qui portent atteinte à la sécurité publique. Le maire est donc, dans l'état actuel des textes, dénué de pouvoirs pour prescrire les travaux indispensables à la personne, non propriétaire de l'assiette foncière, ou sans droits réels, qui a édifié, de fait, un bâtiment qui menace ruine.

En conséquence, l'article 10 propose des dispositions analogues à celles de l'article 9 en matière d'insalubrité, pour permettre au maire de prescrire des travaux de réparation ou de démolition à la personne à

l'origine de la construction du bâtiment. Si ces bâtiments sont à usage d'habitation, il peut les interdire à l'habitation dans un délai qu'il fixe.

Le I est relatif à la procédure du péril ; cette procédure est simplifiée par rapport à celle de l'article L. 511-2 du code de l'urbanisme puisque la personne visée n'est, par définition, pas propriétaire. En cas de péril imminent, le maire pourra ordonner les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et pourra faire évacuer les lieux. La procédure du L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit le recours au juge administratif pour désigner un expert, ne se justifie pas dans ce cas puisque la personne en cause n'est juridiquement pas propriétaire.

Les mesures de publicité sont prévues.

Le II est relatif à la protection des occupants lorsque le bâtiment est utilisé aux fins d'habitation. Les dispositions prévues sont identiques à celles qui le sont aux articles 8 et 9, sauf à avoir précisé que le maire est l'autorité normalement compétente pour reloger, sachant que c'est une obligation à la charge du logeur, comme dans toutes les situations d'insalubrité et de péril. Si la construction à usage d'habitation, occupée par la personne à l'origine de cette construction doit être démolie, son relogement est assuré par le maire.

Le III est relatif à l'exécution des travaux de réparation ou de démolition lorsqu'ils n'ont pas été réalisés. La procédure proposée est analogue à celle qui est présentée en matière d'insalubrité, sachant qu'elle est à l'initiative du maire, autorité de police en matière de péril. Le même mécanisme d'astreinte est institué afin de contraindre les personnes à l'origine de la construction menacée de péril d'effectuer les travaux prescrits. La sanction de la défaillance définitive de cette personne sera la démolition. Comme en insalubrité, il n'est pas prévu que le maire effectue des travaux d'office sur des bâtiments souvent édifiés en autoconstruction et sans respect des règles de l'art, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune.

Le IV rappelle que les créances publiques afférentes aux travaux et au relogement sont récupérables comme en matière de contributions directes.

Le V précise que ces dispositions spécifiques aux constructions informelles ne font pas obstacle à l'application des articles du code de la construction et de l'habitation relatifs au péril.

Le VI prévoit que l'assainissement des terrains supportant des locaux à usage d'habitation menaçant ruine frappés d'un arrêté de péril pris en application de l'article 10 pourront être expropriés selon la procédure accélérée de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, modifiée, dite « loi Vivien ».

L'article 11 prévoit la transmission au procureur de la République de tous les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10 ainsi qu'aux caisses d'allocation familiale et de mutualité sociale agricole, afin que les éventuelles allocations logement ne soient plus versées par ces organismes aux locataires ou aux bailleurs en tiers payant de locaux à la fois informels et insalubres, dès lors que les loyers sont, de sus, suspendus.

L'article 12 tire les conséquences sur le plan pénal de la méconnaissance par un bailleur de locaux à usage d'habitation, édifiés sans droit ni titre, de ses obligations résultant de l'arrêté du préfet pris en application des articles 8 et 9 ci-dessus ou d'un arrêté du maire pris en application de l'article 10. Les peines prévues sont identiques à celles qui le sont, pour des situations similaires, aux articles L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 13 prévoit que des groupements d'intérêt public, au sens des articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche, puissent être créés pour conduire, dans les quartiers d'habitat dégradés, que ceux-ci soient « informels » ou non, l'ensemble des actions nécessaires à la résorption de l'habitat indigne et au développement social urbain dans ces quartiers.

En effet, ces opérations consistent en une série de travaux propres à assainir, améliorer les conditions d'habitat par démolition, division foncière, reconstruction de logements ou améliorations, ainsi que par la construction ou le renforcement des réseaux indispensables; compte tenu de la précarité des habitants de ces quartiers, elles doivent aussi comporter un ensemble d'actions sur les plans social, sanitaire, économique, culturel et autres, relevant du développement social urbain ou de la politique de la ville. Ces opérations complexes font appel à de multiples acteurs sociaux mais aussi à plusieurs partenaires financiers.

Il ne paraît pas que de telles actions portant à la fois sur le champ des travaux, faisant appel aux aides à la pierre, et sur celui de l'action sanitaire et sociale puissent relever d'un type déjà défini de groupement d'intérêt public sur le fondement d'une loi d'habilitation : c'est pourquoi cette disposition législative est proposée.

L'article 14 précise que les articles 8 à 13 s'appliquent aux départements d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion ainsi qu'à Mayotte.

L'article 15 est spécifique au régime de la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte. Il introduit un sixième alinéa à l'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui autorise explicitement les opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre dans ces zones en limitant le droit à régularisation-acquisition foncière dans les zones des cinquante pas géométriques, disposition analogue à celle qui figure au 5°) de l'article 5 de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques à la Guadeloupe et à la Martinique et qui a été introduite par amendement du gouvernement à l'article 32 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. En effet, les bidonvilles existants dans les zones des 50 pas géométriques doivent faire l'objet d'opérations d'assainissement, de démolition et d'aménagement avant que des terrains puissent être cédés aux fins d'habitation dans des conditions normales de salubrité et de sécurité, ce que ne permet pas la rédaction actuelle de l'article L. 5331-6-1.

La **section 3** porte sur des dispositions diverses.

L'article 16 est relatif aux situations d'abandon de parcelles et d'immeubles. Sans être un phénomène propre aux départements d'outre-mer, il y est assez massif dans nombre de centres de ville et bourgs et la procédure des articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales pourrait être simplifiée pour accélérer les processus de travaux et de récupération de ces biens. En effet, leur récupération, d'autant plus utile que le foncier urbain libre est rare, permettrait d'utiliser un foncier urbain disponible, lorsque les propriétaires n'engagent ni travaux ni procédure pour régler la situation ayant conduit à cet état des lieux ou utilisent des manœuvres dilatoires pour éviter l'expropriation.

Pour éviter les manœuvres dilatoires fréquentes de propriétaires qui procèdent à de menus travaux propres à faire repousser les délais et échapper à l'expropriation, sauf risque contentieux, il est proposé de clarifier la rédaction du second alinéa de l'article L. 2243-3 en précisant que le propriétaire s'engage par convention avec le maire à terminer les travaux prescrits ou à les réaliser dans le délai fixé dans la convention et,

par voie de conséquence, la rédaction de la fin du troisième alinéa, qui rend inutile la seconde phrase du second alinéa du même article, ce qui devrait permettre l'accélération des procédures.

Certaines situations d'abandon concernent aussi des terrains sur lesquels ont pu être édifiées des constructions par des personnes sans droit ni titre qui les ont, par la suite, abandonnées. Ces situations ne doivent pas paralyser l'action du maire; compte tenu du fait que le propriétaire du terrain est présumé l'être des constructions édifiées dessus en application de l'article 552 du code civil, selon lequel « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », le propriétaire ne peut arguer de cette situation pour échapper à son obligation d'entretien.

Enfin, pour accélérer le processus d'appropriation publique dès lors que les propriétaires sont définitivement défaillants, il est proposé de simplifier la procédure d'expropriation prévue à l'article L. 2243-4 et d'adopter une procédure identique à celle qui a été adoptée par le Parlement en matière d'état de carence des immeubles collectifs d'habitation (article 23 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009).

La persistance et l'importance quantitative de cet habitat informel apparaissent comme un déni du droit à un logement décent, droit reconnu comme de valeur constitutionnelle, et le droit au logement opposable apparaît comme un droit virtuel ou fictif, face à la crise du logement endémique que connaissent les départements et régions d'outre-mer.

Aussi pour poursuivre la démarche essentielle de lutte contre l'habitat indigne, d'amélioration durable des conditions d'habitat, notamment dans les quartiers d'habitat informel, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

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, ces personnes peuvent être indemnisées pour perte de jouissance dans les conditions suivantes :
- ② 1° Si elles justifient d'une occupation continue et paisible de locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants, depuis plus de 10 ans, à compter de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération ou de la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, de la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;
- ③ 2° 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.
- ④ Les litiges relatifs aux conditions d'occupation 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 à l'initiative de 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 II. – Lorsque la réalisation d'une opération visée 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, celles-ci peuvent être indemnisées dans les conditions suivantes :

- ⑦ 1° Si elles exercent leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de 10 ans à compter d'une des dates précisées au 1° du I ;
- ⑧ 2° Si elles l'exercent dans le respect des conditions légales ;
- ⑨ 3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la même période.
- ⑩ 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 les dispositions d'urbanisme, ou en dehors, en cas contraire.
- ⑪ III. – L'indemnité pour perte de jouissance des locaux à usage d'habitation et des locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel est évaluée à leur valeur d'usage et à celle des matériaux; elle tient compte de leur situation au regard des risques naturels.

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, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité 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 même période.
- 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, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces personnes dans les conditions précisées au II de l'article 1^{er}, lorsqu'elles remplissent les conditions précisées au 1° et au 2° du II de l'article 1^{er} et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la même période.

- 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 au premier et au deuxième alinéa.
- ④ L'indemnisation des personnes visées au premier et au deuxième alinéa est effectuée conformément au III 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 du I et au cinquième alinéa du II de l'article 1^{er}, respectivement.

Article 3

- ① Lorsque la réalisation d'une opération visée au premier alinéa du I de l'article 1^{er} rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par des personnes les ayant édifiés ou fait édifier sur un terrain appartenant à une personne publique, sans droit ni titre sur celui-ci, ces personnes peuvent bénéficier d'une indemnité :
- ② 1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de 10 ans, à compter d'une des dates précisées au 1°) du I de l'article 2 ;
- 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 même période.
- ⑤ L'évaluation de l'indemnité tient compte de la valeur d'usage des locaux loués et de celle des matériaux ainsi que de leur situation au regard des risques naturels; en est déduite une participation au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence des occupants, 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.

Article 4

- ① I. – Les conditions de versement des indemnités visées aux articles 1^{er}, 2 et 3 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 par son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.
- ② II. – Les litiges relatifs au montant des indemnités visées aux articles 1^{er}, 2 et 3 sont de la compétence du juge de l'expropriation.
- ③ En vue de la fixation des indemnités, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis dans les cas visés 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'équipement public, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.
- ④ 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.
- ⑤ 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.
- ⑥ Le juge est saisi soit par la personne publique à l'initiative de l'opération, ou par son concessionnaire, à tout moment après la notification visée au premier alinéa, soit par les personnes en cause à partir de la notification du montant définitif de l'offre faite par la personne publique ou son concessionnaire.
- ⑦ La personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire supporte seule les dépens de première instance.
- ⑧ III. – Les dispositions des articles 1^{er}, 2 et 3 ne font pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions, concessions passées, 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 indemnité n'est due 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, L. 1331-23, L. 1331-24 ou L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10.
- ② Dans les mêmes cas, aucune indemnité n'est due aux exploitants d'établissements à usage professionnel et édifiés sans droit ni titre frappés d'un arrêté de péril pris en application de l'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, les occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux peuvent être indemnisés dans les conditions précisées au I de l'article 1^{er}.
- ② L'indemnité d'expulsion, 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 préfet, 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.

Section 2

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

Article 7

- ① Pour les départements et régions d'outre-mer, 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 deux alinéas ainsi rédigés :
- ② « Dans les départements et régions d'outre-mer, font, en sus, l'objet d'un repérage, les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitué 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, voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes.
- ③ « Dans les départements et régions d'outre-mer, et aux fins de leur traitement, l'observatoire visé au deuxième alinéa comprend, en sus, les terrains et secteurs définis au troisième alinéa. »

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, le préfet 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 préfet peut également désigner les locaux, ou les ensembles de locaux, pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration à effectuer dans un délai qu'il fixe.
- ③ II. – L'arrêté du préfet est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième 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 prévu sur le périmètre proposé.
- ④ L'arrêté du préfet 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.
- ⑤ III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le préfet, 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, 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. Cette disposition n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail, ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.
- ⑥ 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.
- ⑦ Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré par le préfet.
- ⑧ Le relogement des occupants 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 préfet 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.

- ⑨ Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le préfet, 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.
- ⑩ IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du préfet n'y a pas procédé, le préfet, 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.
- ⑪ Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du préfet ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le préfet, ou le maire au nom de l'État, lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Le préfet peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 euros 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.
- ⑫ 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 préfet 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.
- ⑬ Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le préfet 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.
- ⑭ Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants ou d'y contribuer selon les dispositions du quatrième et du cinquième alinéa du III.

En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants est assuré selon les dispositions du quatrième alinéa du III.

- ⑮ 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.
- ⑯ V. – Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.
- ⑰ VI. – Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.
- ⑱ VII. – Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du préfet nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 14, 15 et 17 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, modifiée, tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.
- ⑲ 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, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité pour perte de jouissance à ces derniers lorsqu'ils remplissent les conditions précisées à l'article 1^{er}.

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 préfet, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du troisième 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 préfet 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 départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, à leur demande.
- ⑤ L'arrêté du préfet est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié au propriétaire 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 préfet 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 préfet constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.
- ⑧ Les dispositions des deuxième, troisième, quatrième et cinquième 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 préfet en application du I n’y a pas procédé, il est fait application des dispositions du IV de l’article 8.
- ⑩ V. – Les dispositions du V de l’article 8 sont applicables.
- ⑪ VI. – Les dispositions du présent article ne font 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 préfet pris en application du I nécessite l’expropriation du terrain d’assiette, les dispositions du VII de l’article 8 sont applicables.

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, 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, il peut les interdire à l’habitation 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 du premier ou du troisième alinéa, 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 au premier et au quatrième alinéa est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

- ⑥ L'arrêté du maire pris en application du premier ou du troisième alinéa est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié au propriétaire 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. Les dispositions du sixième alinéa sont applicables 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 ou de contribuer à leur coût dans les conditions prévues au cinquième 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 du premier ou du troisième alinéa du I 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 septième alinéa du 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.
- 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, le maire peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 euros 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 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 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. – Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application des articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

- ⑳ VI. – Lorsque la résorption de l’habitat indigne ayant fait l’objet d’un arrêté de péril du maire pris en application du I, nécessite l’expropriation du terrain d’assiette, les dispositions du VII de l’article 8 sont applicables.

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 50 000 € :
- ② – le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d’exécuter les mesures prescrites en application du IV de l’article 8, du IV de l’article 9 ou du III de l’article 10.
- ③ II. – Est puni d’un emprisonnement de trois ans et d’une amende de 100 000 € :
- ④ – le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l’objet d’un arrêté du préfet pris en application de l’article 9, ou de locaux frappés d’une interdiction d’habiter et désignés par le préfet en application du I de l’article 8, de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte d’intimidation ou de rendre impropres à l’habitation les locaux qu’ils occupent, de les expulser ;
- ⑤ – le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d’habiter des locaux prise en application du I de l’article 8 ou du I de l’article 9 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III de l’article 8 et du III de l’article 9 ;
- ⑥ – 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 les occupants, de commettre à leur égard tout acte d’intimidation ou de rendre impropres à l’habitation les locaux qu’ils occupent, de les expulser ;
- ⑦ – 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 de l'article 10 ;

- ⑧ – le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, en méconnaissance du III de l'article 8, du III de l'article 9 et 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 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 peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.
- ⑬ Les peines encourues par les personnes morales sont :
- ⑭ – l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;
- ⑮ – les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.
- ⑯ V. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions 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 dispositions des 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 de la présente loi s'appliquent aux départements et régions d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion. Ils s'appliquent également à Mayotte.

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 préfet 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, les dispositions du premier alinéa sont applicables. Dans les opérations publiques répondant aux conditions ci-dessus, les dispositions de l'article L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »

Section 3

Dispositions diverses

Article 16

- ① I. – Après la première occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'abandon définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec le maire. »

- ② II. – La deuxième phrase du deuxième alinéa est supprimée.
- ③ III. – Après la deuxième occurrence du mot : « soit », la fin de la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 2243-3 du même code est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par convention avec le maire mentionné au deuxième alinéa. »
- ④ IV. – L'article L. 2243-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « 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. »
- ⑥ III. – L'article L. 2243-4 du même code est ainsi rédigé :
- ⑦ « *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 tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement
- ⑧ « L'expropriation est poursuivie dans les conditions prévues par le présent article.
- ⑨ « 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.
- ⑩ « 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 :
- ⑪ « – 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 ;
- ⑫ « – déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

- ⑬ « – 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 ;
- ⑭ « – 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.
- ⑮ « 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.
- ⑯ « 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.
- ⑰ « Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 17

- ① Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.
- ② Les charges qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

