



Lutte contre l'habitat indigne / Mise en œuvre de l'astreinte administrative

(Loi n° 2019-1461 du 27.12.19 : art. 44 / Loi ELAN n° 2018-1021 du 23.11.18 : art.194 / Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 : art. 79 / Instruction interministérielle du 26.10.16 (BO MEEM-MLHD n° 2016 du 25.11.16))

L'astreinte administrative vise à exercer une pression financière sur le destinataire de l'arrêté de police, afin qu'il réalise les mesures prescrites : réalisation de travaux, hébergement / relogement des occupants.

L'autorité publique compétente (maire ou préfet ou président de l'EPCI) à occasion de l'arrêté de police impose au propriétaire des prescriptions et l'informe par le même acte que la non-réalisation de celles-ci l'expose au paiement d'une astreinte.

La loi ALUR (art. 79) crée une astreinte administrative facultative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou exploitants d'hôtels meublés indécents.

Les nouvelles dispositions prévues par la loi ELAN (art. 194) visent à généraliser et rendre systématique la procédure de l'astreinte (sauf urgence).

L'astreinte administrative concerne :

- la sécurité des ERP (CCH: L.123-3) ;
- la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation (CSP: L.1331-22) ;
- la mise à disposition de locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation (CSP: L.1331-23) ;
- les locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP: L.1331-24) ;
- la déclaration de périmètre insalubre (CSP: L.1331-25) ;
- la déclaration d'insalubrité réparable (CSP: L.1331-28) ;
- la réalisation des travaux nécessaires pour supprimer le risque d'exposition au plomb (CSP: L.1334-2) ;
- la sécurité des équipements dans les immeubles collectifs (CCH : L.129-2) ;
- les immeubles à usage principal d'habitation menaçant de ruine (CCH : L.511-2).

Les procédures d'urgence (CSP : L.1331-26-1, CCH : L.511-3, CSP : L.1311-4) sont exclues du périmètre de l'astreinte.

Les astreintes portent dorénavant sur l'ensemble des mesures prescrites, c'est-à-dire non seulement les travaux, mais également les obligations d'hébergement / relogement. La loi ELAN (art.194) supprime la progressivité du montant de l'astreinte introduite par la loi ALUR et ne fixe plus de montant journalier. Le renvoi à des dispositions réglementaires prévu par la loi ALUR (art.194) est également supprimé par la loi ELAN (art. 79).

À l'issue du délai fixé par l'arrêté de police spéciale, un arrêté relatif à l'astreinte doit être pris notamment pour liquider son montant. L'autorité tenue de prendre l'arrêté relatif à l'astreinte est celle qui a édicté l'arrêté de police prescrivant la réalisation des mesures : préfet, maire ou président de l'EPCI.

Remarques

- Les dispositions introduites par l'article 194 de la loi ELAN sont applicables aux arrêtés de police administrative de lutte contre l'habitat indigne pris à compter du 1er mars 2019. Pour les arrêtés pris antérieurement et prévoyant le dispositif de l'astreinte, il convient d'appliquer les dispositions de la loi ALUR.

S'agissant des arrêtés relevant du périmètre de la loi ALUR, mais pris avant le 26 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR), le régime de l'astreinte prévue par la loi ALUR leur est applicable (loi ALUR : art. 83).

- Le contenu de l'instruction interministérielle du 26 octobre 2016 reste d'actualité, notamment en ce qui concerne la liquidation de l'astreinte.

La loi du 27 décembre 2019 (art. 44) relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique renforce les prérogatives de police du maire à l'encontre des immeubles menaçant ruine :

- en étendant l'astreinte financière à l'ensemble des immeubles menaçant ruine, et non pas seulement aux bâtiments à usage d'habitation ;
- en maintenant le montant maximal de l'astreinte journalière à 1 000 euros lorsque le bâtiment menaçant ruine est à usage principal d'habitation et en instaurant un plafond de 500 euros lorsqu'il ne l'est pas.

Détermination du montant de l'astreinte et modalités d'application

Montant de l'astreinte

La loi ELAN fixe le plafond de l'astreinte à 1 000 € par jour de retard et par arrêté.

Pour les immeubles en copropriété, son montant maximal est de 1 000 € par lot et par jour de retard (CCH : L.543-1).

Une modulation de l'astreinte est possible pour tenir compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits ainsi des conséquences de leur non-exécution. Le total des sommes demandées à un même propriétaire dans le cadre d'un même arrêté ne peut être supérieur à 50 000 € (montant maximum des sanctions pénales prévues aux articles L.1337-4 I du CSP, L.123-3-VI et L.511-6-I du CCH).

Pour les arrêtés d'astreinte pris à la suite d'arrêtés de police administrative spéciale postérieurs au 1^{er} mars 2019, le montant journalier doit être déterminé localement, au sein du PDLHI. À défaut, la DHUP préconise de se référer aux montants journaliers mis en place par la loi ALUR, soit 20 € par logement (ou par lot), majoré à 50 € en cas d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux (cf. instruction interministérielle du 26.10.16).

Modalités d'application

Pour les arrêtés d'astreinte rattachés à des arrêtés de police administrative pris depuis le 1er mars 2019, l'astreinte court à compter de la non réalisation par le propriétaire (ou l'exploitant) des mesures prescrites dans les délais imposés. Le caractère systématique de l'astreinte n'impose pas une mise en demeure préalable et il n'est pas nécessaire d'attendre la mise en demeure préalable au passage en exécution d'office.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité administrative des mesures et travaux prescrits par les arrêtés, mises en demeure et injonctions.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité réparable est pris, le propriétaire est redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher tout accès ou toute occupation des lieux aux fins d'habitation, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées (CSP: 1331-29-1).

Lorsqu'un immeuble ou un logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté prononçant une astreinte et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, il est mis fin à l'astreinte à la date à laquelle le bail a effectivement été résilié et les occupants ont effectivement quitté les lieux. Le propriétaire reste toutefois redevable de l'astreinte tant que les mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du logement, qui ont été, le cas échéant, prescrites, n'ont pas été réalisées (CSP: 1331-29-1).

Des dispositions particulières sont instaurées lorsque l'arrêté concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété (CCH : L.543-1).

Recouvrement de l'astreinte administrative

L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

Lors de la liquidation de l'astreinte, l'autorité compétente peut consentir une remise de son montant si les mesures ou travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et si le redevable établit qu'il n'a pas pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations en raison de circonstances indépendantes de sa volonté.

Le montant de l'astreinte, qui s'ajoute à celui du coût des mesures et des travaux exécutés d'office, est garanti par le privilège spécial immobilier (Code civil : art. 2374). Les dispositions relatives à la solidarité des acquéreurs et des exploitants successifs (CCH : L.541-1 et suivants) et à la solidarité des indivisaires sont applicables à l'astreinte (CCH : L.541-2-1).

Lorsque l'arrêté relève de la compétence du maire, l'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté. Dans le cas où l'arrêté a été pris par le président d'un EPCI, l'astreinte est recouvrée au bénéfice de l'établissement public concerné.

À défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'EPCI de liquider le produit de l'astreinte, de dresser l'état nécessaire à son recouvrement et de la faire parvenir au préfet dans le mois qui suit la demande émanant de ce dernier, la créance est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

L'astreinte prend fin à la date du constat de la réalisation des mesures et travaux prescrits par le destinataire de l'arrêté de police ou à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits.

Lorsque l'arrêté relève de la compétence du préfet, l'astreinte est liquidée et recouvrée par l'État. Après prélèvement de 4 % pour frais de recouvrement, les sommes perçues sont versées au budget de l'EPCI compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble ou l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté, dont le président s'est vu transférer les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne ou, à défaut, au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux