

# Traitement de l'habitat indigne dans les espaces protégés d'intérêt patrimonial

L'intervention des ABF

# Enjeux et principes

- Importance de l'habitat indigne dans les quartiers historiques...pour des raisons connues ...
- Traitement de l'habitat indigne et respect du patrimoine ne sont pas incompatibles ...
- Traiter l'habitat indigne c'est le plus souvent prescrire des travaux, qui sont des travaux de réparation ...
  - qui par nature relèvent au mieux d'une DP (extérieurs)
  - parfois d'un PC (rare ...) sauf si le propriétaire fait d'autres travaux ou ceux qui conditionnent l'habitabilité...
- Cas de démolition de bâtiments divers : les limites légales en cas de péril ou d'insalubrité – respect du droit de propriété...
  - Sauf démolitions de ruines absolues, installations précaires diverses – soit inhabitables soit menaçant ruine....

# Quand intervient l'ABF ?

- En cas de bâtiment menaçant ruine – à usage d'habitation ou non – en cas de bâtiment à usage d'habitation présumé insalubre ...
- Saisi, selon le cas, à deux moments :
  - pour avis et obligatoirement par l'autorité administrative compétente (maire, Pt EPCI ou préfet) qui instruit l'arrêté d'insalubrité ou de péril
  - pour avis conforme (droit commun) lorsque la réalisation des travaux prescrits relèvent d'une ADS (permis de démolir, permis de construire, déclaration préalable); demande effectuée par le maître d'ouvrage (propriétaire ou la commune, l'EPCI ou l'Etat, en cas de travaux d'office)
- *Remarques : pour l'ABF et la sauvegarde du patrimoine, la seule question, au stade de l'arrêté, est la démolition d'un bâtiment, en tout ou partie ...et celle-ci se pose essentiellement dans les cas de péril et souvent sur des bâtiments déjà en ruine ou à l'abandon ...*

# Bâtiments menaçant ruine ( arrêtés de péril )

- **Cas du péril imminent** – c'est-à-dire de situation d'urgence) : L511-3 et R511-2 du CCH
  - Information de l'ABF par le maire (ou Pt EPCI) en même temps que celle qui est adressée au propriétaire ..
  - Pas d'avis formel ni de délai précisé ....

*NB : l'arrêté de péril imminent ne peut prescrire que des travaux provisoires et confortatifs ....jamais de travaux définitifs et jamais de démolition*

- **Cas du péril non imminent ou « ordinaire »**
  - Saisine de l'ABF pour avis – délai de réponse : 15 jours (R511-2)
    - Cas de travaux divers de réparation
    - Cas d'ordonnance de démolition : peut être totale ou partielle

# Cas des bâtiments à usage d'habitation insalubres

- Cas de figure : ceux de l'art L1331-28 du Code de la santé publique : prescription de travaux de réparation ou de démolition
- ABF saisi pour avis par le préfet : R 1331- 4 du CSP
- Délai de réponse : 15 jours; silence vaut avis;
- *Observations :*
  - en cas (le plus fréquent) de remédiabilité, un arrêté d'insalubrité ne peut prescrire que des travaux de réparation ***et non de réhabilitation complète d'un bâtiment ...***
  - Cas d'ordonnance de démolition limités à l'irrémediabilité et si la démolition s'impose, car celle-ci n'est pas automatique ...
  - Pas de saisine de l'ABF dans les autres cas visés au CSP car ne prescrivent pas de travaux ....

# Régime des travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité ou de péril

- Travaux de réparation prescrits
  - Soumis à DP lorsqu'ils affectent les extérieurs du bâtiment et à rien si n'affectent que les intérieurs (en Zppaup, Avap ou abords ...) : avis conforme de l'ABF
  - En secteur sauvegardé, DP si les travaux prescrits affectent des intérieurs (escaliers, décors intérieurs ...)
  - A priori non soumis à PC ...mais le propriétaire peut effectuer d'autres travaux d'amélioration (ouvertures ...) : avis conforme de l'ABF
  - Les travaux respectent les prescriptions particulières du SS ou de l'AVAP ou de la ZPPAUP...
- Travaux de démolition
  - Lorsque le préfet ordonne la démolition dans l'arrêté d'insalubrité irrémédiable ou le maire dans un arrêté de péril : la démolition est exemptée de permis de démolir (art R 421-9 du code de l'urbanisme)
  - Si le propriétaire souhaite démolir le bâtiment insalubre ou frappé d'un arrêté de péril, non assorti d'une ordonnance de démolition, il devra demander un permis de démolir, soumis à l'avis conforme de l'ABF dans les espaces protégés;

# Dispositions introduites par la loi ELAN

2 types de dispositions introduites et relatives aux avis des ABF dans les situations suivantes :

- **Avis sur les travaux relatifs aux opérations visées au 2eme alinéa du L522-1 du CCH : avis simple en application du L632-2-1 nouveau inséré au code du patrimoine**

*Remarques : les opérations visées ne sont pas définies et on ignore donc à quoi cette disposition s'applique .... Par ailleurs, les ABF ne sont jamais saisis sur des opérations d'aménagement ou OPAH, RHI ou autres, mais seulement sur des travaux précis ....*

*Disposition sans objet dans la mesure où les opérations visées n'existent pas...*

- **Avis simple sur les travaux réalisés sur :**
  - Des bâtiments frappés d'un **arrêté d'insalubrité irrémédiable**
  - Des bâtiments d'habitation frappés **d'un arrêté de péril ordonnant la démolition ou portant interdiction définitive d'habiter**
  - En application de l'art L632-2-1 nouveau du code du patrimoine

*Remarques : si les arrêtés ordonnent la démolition du bâtiment, celle-ci étant exemptée de PD, l'ABF n'est pas saisi ...*

- *S'ils n'ordonnent pas la démolition, les travaux de réhabilitation, ou reconstruction ou de démolition sont soumis , selon le cas, à DP, PC ou PD et à un avis dit simple de l'ABF...*
- *Ces travaux doivent respecter les dispositions des règlements relatifs au patrimoine, applicables ...*