

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 ...mais mérite une attention particulière
- 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...
- C'est parfois par démolition de bâtiments divers lorsque les travaux de réparation sont d'un cout plus élevé que la reconstruction ...

Cas courants : ruines absolues, installations précaires diverses – bâtiments trop délabrés pour être réparables, tant en péril/insécurité qu'en insalubrité

Quand intervient l'ABF ?

- Principes généraux : l'ABF intervient sur les bâtiment menaçant ruine/ en situation d'insécurité – à usage d'habitation ou non – et sur les bâtiments à usage d'habitation présumés insalubres , lorsque ceux-ci sont situés dans un espace protégé (SPR, Abords des MH et sites)
- Saisi, normalement , **à deux moments** :
 - obligatoirement **pour avis** par l'autorité administrative compétente (maire, Pt EPCI ou préfet/ARS) qui instruit l'arrêté de mise en sécurité (ex péril) ou de traitement de l'insalubrité
 - et **pour avis conforme** lorsque la réalisation des travaux prescrits relève d'une ADS (permis de démolir, permis de construire, déclaration préalable); la demande est effectuée par le maitre d'ouvrage (propriétaire, ou la commune, l'EPCI ou l'Etat, en cas de travaux d'office)
- *Remarques : pour l'ABF au regard de la sauvegarde du patrimoine, le seul enjeu réel, 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 /insécurité. L'ABF doit impérativement émettre son avis au stade du projet d'arrêté pour éviter une démolition indésirable.*

Bâtiments menaçant ruine (ex arrêtés de péril) procédure dite de traitement de l'insécurité

- **Cas d'urgence** : situation visée au L 511-19 nouveau du CCH
 - Information de l'ABF par le maire (ou Pt EPCI) application du R 511-4 du CCH
 - Pas d'avis formel ni de délai précisé

NB : depuis la réforme de l'ordonnance de sept 2020, si l'état du bâtiment le justifie et qu'aucune autre mesure ne peut être prise, le juge des référés (TJ) peut autoriser le maire à démolir, en travaux d'office. Formulation qui ne prévoit pas qu'un arrêté d'urgence prescrive la démolition de son immeuble à un propriétaire sans procédure contradictoire....
- **Cas de l'insécurité non urgente ou « ordinaire »**
 - Saisine de l'ABF pour avis – délai de réponse : 15 jours (R511-4 du CCH)
 - Cas de travaux divers de réparation
 - Cas d'ordonnance de démolition : peut être totale ou partielle
- *Il est rappelé que la démolition ne peut être ordonnée que si les travaux de réparation nécessaires sont soit techniquement impossibles soit d'un cout supérieur au cout de reconstruction : L 511 -11 du CCH*

Insécurité/péril : cas de démolition

- Un arrêté d'insécurité ordinaire **peut ordonner la démolition** d'un bâtiment lorsque les travaux sont techniquement impossibles ou lorsqu'ils seraient plus coûteux que la reconstruction, incluant le cout de la démolition (art L511-11 du CCH)
- Si l'immeuble est à usage d'habitation, l'évaluation du cout de reconstruction inclut les normes de salubrité, de sécurité et de décence normes
- *La jurisprudence fait une application stricte de ce principe et inclut le cout de la démolition dans celui de la reconstruction, ce qui a pour effet de limiter les cas de démolition*
- Si l'arrêté a ordonné la démolition, le propriétaire est tenu de l'exécuter et est donc dispensé de demande de permis de démolir (art R421-29/b du CU)
- Il résulte de cette situation que si l'ABF n'a pas donné son avis au moment de l'arrêté, il est réputé favorable et il ne peut plus s'opposer à la démolition; au moment de l'instruction de l'arrêté, il peut demander toutes justifications, techniques et financières , disposer du rapport technique, discuter avec l'expert ou le bureau d'études technique...

Insécurité/péril : cas de démolition (*suite*)

- **Cas où l'arrêté ne prescrit que l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser un bâtiment à usage quelconque et non la démolition :**
 - Si le propriétaire (privé ou public) souhaite démolir : il doit alors demander un permis de démolir; l'ABF, sollicité, émet, un avis conforme .*
 - L'article L632-2-1 nouveau du code du patrimoine, parfois invoqué, ne trouve pas à s'appliquer à ce cas car il ne peut y avoir de prescription de travaux en ce cas;*
 - Cet art L632-2-1 en son 3°) applicable dispose, en effet que l'avis de l'ABF est simple pour les mesures prescrites par un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité portant sur des immeubles d'habitation en ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter.*
 - En cas de démolition, il émet un simple avis comme vu ci-dessus, en application du R511-4 du CCH, que l'art L632-2-1 du code du patrimoine ne fait que répéter...*
 - S'il n'y a qu'une interdiction définitive d'habiter (ou d'occuper) l'ABF n'a rien à dire à ce stade puisqu'il n'y a pas de travaux prescrits.*
 - Le 3°) de l'art L632-2-1 du code du patrimoine est donc inutile et sans objet.*
- **Cas où l'arrêté ne prescrit que des travaux de réparation :**
 - Si le propriétaire (privé ou public) souhaite démolir : il doit alors demander un permis de démolir; l'ABF, sollicité, émet un avis conforme car le cas n'est pas, non plus, visé par l'art L632-2-1*

Cas des bâtiments insalubres

- Cas de figure : ceux visés au 4° de l'art L 511 - 2 du CCH et du L1331- 22 du code de la santé publique (CSP) : prescription de travaux de réparation ou de démolition
- ABF saisi pour avis, avant prise de l'arrêté, par le préfet / ARS : R 511-4 du CCH comme en insécurité
 - Délai de réponse : 15 jours; silence vaut avis;
- *Observations :*
 - Cas où le bâtiment est réparable, un arrêté d'insalubrité ne peut prescrire que des travaux de réparation
 - Cas où les travaux sont techniquement impossibles ou lorsqu'ils seraient plus coûteux que la reconstruction aux normes de salubrité, de sécurité et de décence , incluant le cout de la démolition (art L511-11 du CCH) : l'arrêté prescrit l'interdiction définitive d'habiter, le cas échéant, la démolition
- **Cas des démolitions :**
 - Lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté d'interdiction définitive d'habiter – sans démolition- le propriétaire qui souhaite démolir est tenu de demander un permis de démolir, lequel reste soumis a l'avis conforme de l'ABF, comme en péril – l'art L632-2-1 du code du patrimoine n'étant pas applicable à cette situation.
 - **Cas où l'arrêté ne prescrit que des travaux de réparation** : si le propriétaire (privé ou public) souhaite démolir : il doit alors demander un permis de démolir; l'ABF, sollicité, émet un avis conforme car le cas n'est pas visé par l'art L632-2-1 nouveau du code du patrimoine

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

- Le propriétaire (public ou privé) est tenu d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté
- **Régime des travaux de réparation prescrits** : avis conforme de l'ABF dans tous les cas
 - Soumis à DP lorsqu'ils affectent les extérieurs du bâtiment
 - A rien si n'affectent que les intérieurs en SPR abords ou site ... :
 - En secteur sauvegardé, DP si les travaux prescrits affectent des intérieurs (escaliers, décors intérieurs ...)
 - A priori , les travaux de réparation prescrits par un arrêté n'entrent pas dans le champ du PC ...
 - *mais si le propriétaire effectue d'autres travaux (ouvertures , surélévations...) : avis conforme de l'ABF*
 - Les travaux respectent les prescriptions particulières du SPR ...

Si le propriétaire souhaite démolir tout ou partie du bâtiment : travaux soumis à permis de démolir et avis conforme de l'ABF

Dans tous les cas, en cas de SPR, le règlement de celui-ci s'impose

Travaux de démolition - synthèse

- Lorsque le préfet ordonne en insalubrité la démolition d'un bâtiment ou le maire par un arrêté d'insécurité : la démolition est obligatoire et est exemptée de permis de démolir (b de l'art R 421-29 du code de l'urbanisme)
Dans ce cas l'ABF n'est saisi pour avis simple que dans le cadre de l'instruction de l'arrêté et non plus sur la démolition elle-même; Ceci résulte de la combinaison du R511-4 du CCH et du L632-2-1 nouveau du code du patrimoine.
- Lorsqu'un arrêté de péril/insécurité portant sur un bâtiment d'habitation ou d'insalubrité *prononce une interdiction définitive d'habiter ou d'occuper* et n'ordonne pas la démolition, celle-ci est soumise à permis de démolir si le propriétaire, public ou privé, souhaite démolir. Ce permis reste soumis à l'avis conforme de l'ABF, le L632-2-1 du code du patrimoine n'est pas applicable.
- La démolition d'un bâtiment à usage divers, hors habitation sous arrêté d'insécurité *n'en ayant pas prévu la démolition* est soumise à permis de démolir et à avis conforme de l'ABF
- Lorsqu'un arrêté de péril/insécurité prescrit des travaux de réparation sur un immeuble quelconque, d'habitation ou non, ou le préfet en insalubrité, le propriétaire qui souhaite démolir doit demander un permis de démolir, soumis à avis conforme de l'ABF
Dans tous les cas, si le bâtiment est protégé au titre du SPR, ou du PSMV le respect de celui-ci s'impose évidemment.

Autres dispositions introduites par la loi ELAN et l'ordonnance de sept 2020

Outre les dispositions introduites en matière de démolition suite aux arrêtés d'insalubrité ou de péril ordonnant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter vues ci-dessus, le nouvel art L632-2-1 nouveau du code du patrimoine en son 2°) a introduit une autre limitation de la portée des avis ABF, ainsi libellée :

« *l'autorisation est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :*

2° Des opérations mentionnées au second alinéa de l'art L522-1 du CCH

Cet avis simple ne serait donc requis pour tous travaux relevant de la DP, de la démolition, du PC ou du permis d'aménager dans lesdites opérations.

Or ces opérations ne sont définies nulle part à l'art L522-1 du CCH dont le 1°) vise le financement par l'Etat de la résorption des bidonvilles et le 2°) vise « les autres opérations » dont un décret en CE doit définir les modalités de financement ce qui fut fait dans un décret relatif aux financements de l'ANAH.

Cet article est donc relatif a des financements, mais ne définit nulle part la nature des opérations visées.

Dans son exposé des motifs le gouvernement a dit viser les opérations de RHI et de THIRORI, telles que prévues par l'ANAH. ..mais ces explicitations n'ont pas valeur de loi

Il résulte de cela que cette disposition n'est juridiquement pas applicable à des situations juridiques qui ne sont pas définies ... et que l'avis simple ainsi exposé manque de fondement juridique.

On peut en conclure que l'avis conforme s'impose...