

# Traitement de l'habitat indigne et préservation du patrimoine urbain

## Aspects juridiques ; avis des ABF

Le traitement des situations d'habitat indigne, insalubre, menaçant ruine, et autres formes d'habitat dégradé n'est pas incompatible avec la préservation du patrimoine urbain, ni la préservation du patrimoine urbain incompatible avec le traitement des situations d'habitat indigne ou dégradé : encore faut-il faire preuve de discernement et d'intelligence dans l'analyse des enjeux, d'appréciation des valeurs patrimoniales tout en assurant l'amélioration des conditions d'habitabilité dans les quartiers historiques.

La conservation de l'habitat ancien et son adaptation aux usages d'aujourd'hui passe d'abord par son entretien et une occupation conforme à son usage dans des conditions salubres et sûres. Cela implique une surveillance minimale par les services locaux et l'exercice de leurs pouvoirs de police administrative afin d'éviter au maximum les situations de dégradation irréversible et leurs conséquences sociales et humaines.

Pour autant la démolition de bâtiments d'intérêt architectural ou historique dans un centre ancien est à éviter, même si leur reconversion ou réutilisation pose des problèmes architecturaux et financiers. L'intelligence des architectes, des aménageurs et des opérateurs de logement doit être appelée pour éviter des catastrophes urbanistiques. On sait tout faire aujourd'hui si on s'en donne les moyens.

Dans le cadre de ces remarques générales, qui ne sont pas nouvelles, se situe le nécessaire dialogue et l'expertise combinée des architectes des bâtiments de France (ABF) et des porteurs de projets. Les nombreux programmes lancés pour engager la revitalisation des centres de ville et des petites villes, l'intervention des agences publiques de financement – ANRU, ANAH – les OPAH-RU, ORT, Action cœur de ville, fonds friches, contrats de ville, RHI et THIRORI dans la nomenclature de l'ANAH ainsi que les différents contrats initiés par différents acteurs publics ou financiers ne doivent pas déboucher sur la disparition ou la dénaturation du patrimoine urbain. Ne financer que de la démolition ou pousser à la démolition parce que c'est plus facile pose des problèmes culturels autant que, souvent, des problèmes sociaux.

Les textes de la loi ELAN de 2018, modifiés par l'ordonnance dite de simplification des procédures de police administratives du traitement de l'habitat indigne du 16 septembre 2020 ont modifié, pour les affaiblir, la portée des avis des ABF dans certaines situations. Cela a donné lieu à divers commentaires pas toujours justes sur le plan juridique, sachant que, par ailleurs, certains de ces textes sont mal rédigés et ambigus.

Les considérations ci-après tentent de clarifier le débat.

Rappelons que les arrêtés d'insalubrité et d'insécurité – ex arrêtés de péril – sont respectivement édictés par le préfet sous instruction de l'ARS, ou du SCHS de la commune lorsqu'elle en est pourvue et agissant au nom de l'Etat, et par le maire sur instruction soit par ses services, soit sur rapport d'un expert judiciaire, parfois par un prestataire technique extérieur<sup>1</sup>.

Outre les prescriptions relatives à l'usage ou l'occupation des locaux, en matière de travaux, ces arrêtés prescrivent au propriétaire soit des travaux de réparation soit, exceptionnellement, la démolition du bâtiment pour mettre fin aux désordres relatifs à la salubrité ou à la sécurité publiques, en application de **l'art L511-11 du CCH** qui a recodifié

---

<sup>1</sup> En réalité, le L 511 -8 du CCH ne prévoit que l'expertise judiciaire ou le rapport des services de la commune ; il ne prévoit nullement une expertise d'un tiers ... sauf à ce que la commune assume sous sa responsabilité l'expertise d'un BE extérieur. Conséquence : on peut évidemment attaquer l'expertise extérieure, plus facilement que l'expertise judiciaire, et l'ABF peut la contester ..

les procédures. Ce même article, issu de la rédaction modifiée par la loi « habitat dégradé » d'avril 2024<sup>2</sup>, précise que :

« *L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence seraient plus coûteux que sa reconstruction* ».

Cette définition, précédemment limitée aux immeubles insalubres, a été étendue à tous les immeubles d'habitation, insalubres ou en situation de péril/insécurité.

Cette disposition précise une jurisprudence ancienne et constante selon laquelle une autorité administrative ne peut imposer à un propriétaire des travaux qui seraient assimilables à une reconstruction.

La démolition n'est donc nullement automatique, ni en péril et encore moins en cas d'insalubrité, même en cas dit d'irrémédiabilité<sup>3</sup>, et c'est pourquoi la loi précise que peut être prescrite l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les locaux en cause, ce qui permet de préserver le bâtiment. Bien évidemment, on démolira un bâtiment susceptible de s'effondrer.

Le respect de cette disposition implique, comme la jurisprudence l'a rappelé en matière d'insalubrité, que l'arrêté doit, dans ses considérants, justifier, chiffrage à l'appui ou démonstration technique, l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux ou la démolition.

## I- **Intervention des ABF dans l'instruction des arrêtés d'insalubrité ou de péril/insécurité**

### **I-1. Dans les procédures "ordinaires " – non urgentes ou imminentes**

L'intervention, obligatoire, de l'ABF se situe à 2 moments qu'il faut bien distinguer :

- Celui de l'instruction de l'arrêté
- Celui de la réalisation des travaux par le propriétaire en application de l'arrêté

#### ***I-1-2. L'instruction d'un arrêté d'insécurité/de péril***

L'art LR511-4 du CCH précise que le service instructeur saisit pour avis l'ABF<sup>4</sup> du projet d'arrêté de péril/ insécurité et celui-ci doit répondre dans les 15 jours, faute de quoi, son avis

---

<sup>2</sup> La version de cet article issue de l'ordonnance de 2020 stipulait que : " *L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction*" . Version identique au texte issu de la loi SRU de décembre 2000 pour les seuls immeubles insalubres.

<sup>3</sup> La notion « d'irrémédiabilité » a été supprimée par l'ordonnance du 16/09/2022, car considérée comme ambiguë : en effet on peut souvent remédier à l'état d'un bâtiment très dégradé si on y met les moyens techniques et financiers ; mais la notion juridique demeure en ce qu'une autorité administrative ne peut prescrire des travaux qui pourraient constituer une « reconstruction », selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat.

<sup>4</sup> Cet avis simple est prévu par le R511-4 du CCH, précédemment codifié en R 511-2 du CCH (péril) et en R 1331-4 du code de la santé publique (insalubrité) pris en application des textes sur le péril et l'insalubrité de 2000 et de 2005-2006 ; article ayant succédé à un R430-26 qui figurait au *code de l'urbanisme* dans la version des textes avant 2000 et depuis un décret du 7/07/ 1977 pris en application de la loi de 1976 ayant institué le permis de démolir, applicable aux arrêtés de péril. La loi ELAN n'a donc rien modifié mais écrit, mal, dans la loi ce qui était déjà dans les décrets !

est réputé favorable. Cet avis est simple et ceci depuis des décennies et rien n'a changé en la matière. En effet, si cet avis devait être conforme cela consisterait à renvoyer la qualification du péril à l'ABF, transformé en expert du bâti et à lui en transmettre la responsabilité : ***ce n'est pas dans le champ de compétence juridique de l'ABF.***

Si dans les cas de simples travaux de réparation, l'avis de l'ABF ne se heurte pas à des difficultés particulières, il n'en est pas de même lorsque l'arrêté dit d'insécurité (péril) ordonne la démolition du bâtiment. On rappelle qu'en application du L511-11 du CCH l'instructeur doit justifier la démolition soit par l'impossibilité technique soit, le plus souvent, par l'évaluation du cout des travaux rapporté au cout de la reconstruction du bâtiment pour mettre fin aux désordres, cout incluant celui de la démolition (jurisprudence du Conseil d'Etat). ***Ces éléments chiffrés doivent apparaître dans les considérants de l'arrêté.***

Aussi dans le cas où la démolition du bâtiment est prévue par le projet d'arrêté, l'ABF doit, évidemment, formuler un avis explicite et, à ce titre, il peut demander toutes justifications techniques, discuter avec l'expert ou les services de la ville, le cas échéant le bureau d'économiste de la construction qui a procédé à l'évaluation financière du péril, négocier l'ampleur de la démolition, selon l'état et la situation de l'immeuble. ***Faute pour l'ABF de formuler son avis à ce stade, il ne pourra plus s'opposer à la démolition, celle-ci, dans ce cas précis, étant dispensée de permis de démolir, en application du b) de l'art R421-29 du code de l'urbanisme.***

#### ***I-1-3- l'instruction d'un arrêté d'insalubrité***

L'ABF intervient dans les mêmes termes et sur les mêmes bases juridiques lors de l'instruction par l'ARS ou le SCHS de la commune, d'un arrêté d'insalubrité. Dans la majorité des cas, l'arrêté d'insalubrité prescrit des travaux de réparation. Lorsque l'état de dégradation du bâtiment est tel que sa structure et sa solidité sont mises en cause, l'arrêté peut prescrire l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, la démolition du bâtiment en cause. Pour justifier ces mesures, l'autorité administrative doit établir soit l'impossibilité technique de faire les travaux de réparation, soit que leur cout est supérieur à celui de la reconstruction, frais de démolition inclus. ***Ces derniers éléments chiffrés doivent apparaître dans les considérants de l'arrêté, comme l'a confirmé une importante jurisprudence administrative.***

Sauf en cas d'habitations précaires et proprement inhabitables, les arrêtés d'insalubrité prescrivent rarement la démolition, d'autant plus que les locaux en cause sont normalement occupés. Le plus souvent, l'arrêté prescrit l'interdiction définitive d'habiter, ce à quoi, l'ABF ne peut s'opposer.

***Au cas où la démolition du bâtiment est prévue par le projet d'arrêté, l'ABF doit, comme en matière de péril, formuler un avis explicite, faute de quoi, il ne pourra plus s'opposer à la démolition, celle-ci dans ce cas précis, étant dispensée de permis de démolir, en application du b) de l'art R421-29 du code de l'urbanisme.***

#### **I-2. Dans les procédures d'urgence**

En insécurité/péril, comme en insalubrité (mais les conséquences sont moindres) l'ABF est informé du projet d'arrêté d'urgence – péril imminent dans la formulation précédente - en application du R511-4 du CCH.

On rappelle qu'un arrêté d'urgence, justifiée par celle-ci, est édicté sans procédure contradictoire vis-à-vis du propriétaire, ce qui a pour conséquence qu'un tel arrêté ne peut prescrire que des mesures provisoires ou confortatives et non des réparations pérennes<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Encore que la rédaction nouvelle du L511-19 relatif aux situations urgentes d'insécurité soit ambiguë et peut permettre de faire plus que du provisoire, sous réserve d'une jurisprudence à venir ...

L'ABF, informé, peut vérifier le cas échéant que les prescriptions édictées restent dans ces limites ne mettent pas en cause l'intégrité du bâtiment. Il se peut, néanmoins, que l'état de péril d'un bâtiment soit tel qu'il menace de s'écrouler et que sa démolition soit la seule solution technique. Avant l'ordonnance de 2020, un arrêté de péril imminent ne pouvait pas prescrire la démolition d'un bâtiment, selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat. Seul un arrêté du maire en police générale pouvait le faire en cas de risque immédiat pour la sécurité publique.

L'art **L511-19 nouveau du CCH**, issu de l'ordonnance du 16/09/ 2020 a introduit la possibilité pour l'autorité administrative de procéder à la démolition dans des conditions encadrées. Le texte précise que : *"Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarte le danger, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond."*

Cette formulation est ambiguë : permet-elle à un arrêté d'urgence de prescrire au propriétaire la démolition du bâtiment, ou seulement au maire d'y procéder d'office après autorisation du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. (ex référé au fond) et justifications techniques apportées à celui-ci ? La question n'est pas tranchée...

## **II- Intervention de l'ABF dans les travaux d'exécution des arrêtés d'insalubrité ou d'insécurité/péril**

### **II-1. Cas des arrêtés ayant prescrit la démolition**

Comme précisé plus haut, lorsqu'un arrêté a prescrit la démolition d'un bâtiment, le propriétaire n'a pas à demander de permis de démolir, en application **du b) du L421-29 du code de l'urbanisme**. Cet article dispose que :

*« Sont dispensées de permis de démolir :  
b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ; »*

En effet, il serait contradictoire d'imposer à un propriétaire de démolir son immeuble et de lui demander parallèlement de déposer un permis de démolir. Cette disposition vaut tout autant pour les propriétaires publics que privés.

La démolition est donc effectuée par le propriétaire ou en cas de défaillance de celui-ci d'office par l'autorité administrative compétente après autorisation du juge judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

*En conséquence l'ABF n'est pas saisi à ce stade puisqu'il n'y a pas d'instruction de permis de démolir.*

### **II-2. Cas des arrêtés ayant interdit définitivement à l'habitation ou à tout usage sans avoir prescrit la démolition**

Different du cas de figure précédent, celui où l'arrêté d'insalubrité, notamment, ou l'arrêté d'insécurité/péril a simplement prescrit **une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux**. Cet arrêté ne pose pas de difficulté à l'ABF puisqu'il n'y a pas de prescription de démolition.

Ces situations permettent parfaitement au propriétaire - ou à des acquéreurs- de réhabiliter l'immeuble. Mais s'ils veulent démolir, **ils doivent demander un permis de démolir**. En

effet, l'art L421-29 du CU, rappelé plus haut, ne vise que les démolitions prévues *en application* d'un arrêté, pas celles qui ne sont pas prévues...

Quel est le régime juridique de ce permis de démolir ? Quelle est la portée du nouvel article **L632-2-1 du code du patrimoine**<sup>6</sup> issu de la loi ELAN de 2018 modifié par l'ordonnance du 16/09/2020 ? Celui-ci dispose que :

*"Par exception au I de l'article L.632-2, l'autorisation prévue à l'article L.632-1 est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France lorsqu'elle porte sur :*

*3° Pour des mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L.511-11 du code de la construction et de l'habitation portant sur des immeubles à usage d'habitation et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter."*

Cet article est assez mal écrit, tant en français que sur le fond, et n'apporte rien de neuf en la matière, ni ne restreint la portée de l'avis de l'ABF, par rapport au droit existant. *Au contraire, tel qu'il est écrit, en limitant l'avis « simple » de l'ABF aux arrêtés de péril/insécurité et d'insalubrité prononçant une interdiction définitive ou une démolition, on en déduit, à contrario, que cet avis est conforme lorsque ledit arrêté prescrit des travaux de réparation, lequel est effectivement hors du champ du L632-2-1 du code du patrimoine...*

On rappelle que l'art R511-4 du CCH prévoit déjà qu'un arrêté prescrivant, ou non<sup>7</sup>, la démolition n'est soumis qu'à simple avis de l'ABF et ceci depuis des décennies. Or, aucune autre mesure ne peut être prescrite sur un immeuble dont l'état a été qualifié d'irréversible<sup>8</sup>, c'est-à-dire lorsque les travaux de réparation sont d'un coût supérieur à celui de la reconstruction, comme précisé plus haut. *Donc cet article est sans objet, ou, plus précisément, n'apporte rien de neuf, sauf à répéter qu'en cas d'arrêté prescrivant la démolition l'avis de l'ABF est simple, ce qui est déjà le cas.*

Si l'immeuble d'habitation n'est soumis qu'à une interdiction définitive d'habiter, si le propriétaire souhaite faire des travaux de réhabilitation ou de restructuration, ceux-ci sont soumis au droit commun selon la nature des travaux : DP ou PC. Si le propriétaire souhaite démolir, les travaux sont soumis à permis de démolir.

Dans tous ces cas, *l'avis conforme de l'ABF demeure*, car les travaux en cause sont autres que ce qui est prescrit par l'arrêté de type « irrémédiable » - lequel par définition ne prescrit pas de travaux<sup>9</sup>... et n'entre donc dans le champ de l'art L632-2-1 du code du patrimoine.

### **II-3. Cas des arrêtés ayant prescrit des travaux de réparation**

Dans ces cas, s'applique le droit commun des autorisations, selon la nature des travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou d'insécurité/péril et soumis à avis conforme de l'ABF dans tous les cas :

- soumis à DP lorsqu'ils affectent les extérieurs du bâtiment

---

<sup>6</sup> Cet article concerne les SPR et les abords des MH en application du L621-32 du code du patrimoine

<sup>7</sup> Le R511-4 vise tous les arrêtés de péril/insécurité et insalubrité, que ceux-ci prescrivent des travaux de réparation, de démolition ou une interdiction définitive à tout usage

<sup>8</sup> Voir la note 3

<sup>9</sup> Les seules mesures qui peuvent être prévues par un arrêté de type irrémédiable concernent la sécurité publique (empêcher l'intrusion, mettre des barricades)

- à 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 ...)
- à priori, les travaux de simple réparation prescrits par un arrêté n'entrent pas dans le champ du PC ...
- *mais si le propriétaire effectue d'autres travaux (ouvertures, surélévations...) : PC soumis à l'avis conforme de l'ABF*

Si le propriétaire, public ou privé, souhaite démolir tout ou partie du bâtiment : travaux soumis à permis de démolir et **avis conforme de l'ABF** car le cas n'est pas visé par l'art L632-2-1 du code du patrimoine.

*Dans tous les cas, en cas de SPR ou de PSMV, l'application du règlement de celui-ci s'impose.*

***Observation : y-a-t-il un régime différent d'application de ces dispositions selon la date de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, avant la loi ELAN, entre la loi ELAN (2018) et l'ordonnance du 16/09/2020 et postérieurement à cette dernière ?***

***NON, car la modification de l'écriture juridique du 3°) du L632-2-1 du code du patrimoine en 2020 ne fait qu'une harmonisation des textes pour s'appliquer à la nouvelle codification des textes relatifs au péril/insécurité et à l'insalubrité. Aussi quelle que soit la date d'un arrêté, les dispositions ci-dessus s'appliquent, notamment en cas de démolition.***

### **III- Intervention de l'ABF dans les "autres opérations" du 2) de l'art L522-1 du CCH**

Outre les dispositions introduites en matière de démolition suite aux arrêtés d'insalubrité ou de péril/ insécurité vues ci-dessus, le nouvel **art L632-2-1 nouveau du code du patrimoine** en son 2°) a introduit une nouvelle limitation de la portée des avis ABF, beaucoup plus pernicieuse, 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 article est particulièrement mal écrit et on peut même soutenir qu'il n'a aucune portée car les ABF ne sont jamais consultés sur les projets d'opération...ni sur les ZAC, lotissements ou même opérations de restauration immobilière, mais seulement sur des travaux (code de l'urbanisme)***

Il est interprété comme constituant un avis simple pour tous travaux relevant de la DP, de la démolition, du PC ou du permis d'aménager ***dans lesdites opérations***, ce qui peut ouvrir un vaste champ opérationnel dans les quartiers historiques....

**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 et la charge pour l'Etat, ce qui fut fait dans un décret relatif aux financements de l'ANAH. C'est donc un article financier qui ne contient ni ne suppose un contenu ayant des effets sur le droit des sols ou sur ceux du patrimoine, lesdites opérations n'étant définies nulle part.

Dans l'étude d'impact de la loi ELAN, le gouvernement a expliqué qu'étaient visées les opérations de RHI et de THIRORI, telles que prévues par l'ANAH ... mais ces explicitations n'ont pas valeur de loi ! **De plus les RHI et THIRORI ne sont nullement des « opérations » au sens du code de l'urbanisme et de la jurisprudence, mais des mécanismes de financement de déficits fonciers** d'acquisition d'immeubles insalubres ou en péril<sup>10</sup>, lesquels peuvent faire l'objet de réhabilitation lourde ou de démolitions, partielles ou totales, selon le projet concret. Donc ces financements sont totalement indépendants du droit des autorisations et n'empêchent nullement le financement de travaux lourds de confortement d'immeubles que l'on ne veut pas démolir.

**Le R321-12 CCH** relatif aux subventions de l'ANAH dispose, dans son IV que :

*IV.- L'agence peut accorder aux collectivités territoriales, à leurs groupements, ...., et à tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi qu'aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, des subventions pour la réalisation d'opérations visées à l'article L.522-1, alinéa 2.*

Donc cet article fait référence à des opérations toujours non définies et ne les définit pas...

**L'article D522-1 du CCH** n'est pas plus précis ; il dispose que :

*« Les opérations mentionnées au deuxième alinéa de l'article L.522-1, que les collectivités locales et établissements publics réalisent directement ou font réaliser par une personne morale en vertu d'une convention, bénéficient d'une subvention de l'Etat ou de l'Agence nationale de l'habitat. »*

Cet article fait aussi référence à des opérations toujours non définies.

**L'article R522-4 du CCH** précise les objectifs des opérations visées, toujours non définies :

*« Les opérations, mentionnées à l'article L.522-1, sont éligibles à des subventions versées par l'Etat ou l'Agence nationale de l'habitat, lorsqu'elles sont destinées prioritairement à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ou à la constitution de réserves foncières destinées, pour un pourcentage de 80 % de la surface de plancher, à la production de logements dans un objectif de mixité sociale. » ....*

Qu'en est-il des autres articles utiles relatifs aux missions de l'ANAH ? Ils sont strictement à objectif financier et ne font plus aucune référence au L522-1 évoqué.

**L'article R523-1 du CCH** dispose que :

*« Les opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des 1° et 4° de l'article L.511-2, .....ainsi que les mesures prises en application de l'article L.511-19, et ne prescrivant pas la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou de prescriptions en application de l'article L.123-3 peuvent bénéficier, après avis de la commission prévue à l'article R. 321-6-4, d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat selon des modalités prévues par son règlement général.... »*

**Le V de l'art R321-12** déjà cité ci-dessus dispose que l'ANAH peut accorder des subventions aux collectivités territoriales :

*« 1° Pour la réalisation d'opérations de traitement, par appropriation publique, d'immeubles dans le cadre d'opérations de restauration immobilière prévues aux articles L. 313-4 et suivants du code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique et destinés à la production de logements dans un objectif de mixité sociale ;*

---

<sup>10</sup> et partiellement et de façon limitée de travaux confortatifs en cas de réhabilitation lourde

*« 2° Pour la réalisation d'opérations visées aux articles L 522-1<sup>11</sup>, alinéa 1, et R. 523-1 et suivants. »*

Les opérations de restauration immobilière (ORI) relevant du code de l'urbanisme citées au 1° ci-dessus échappent totalement au 2eme alinéa de l'art L522-1 du CCH, qui ne semble viser que l'habitat indigne traité par les polices de l'insalubrité et du péril/ insécurité. Ces opérations sont incluses dans le financement ouvert, comme celles du R523-1 du CCH, en « THIRORI » selon le vocabulaire de l'ANAH. Donc les travaux effectués par une collectivité publique ou son aménageur, suite à une ORI ne peuvent être incluses dans le champ du 2° alinéa du L632-2-1 du code du patrimoine.

**Dernière observation sur ce sujet : dans tous les cas où les immeubles sont situés dans un Site patrimonial remarquable (SPR) approuvé, ou couvert par un PSMV, les dispositions des règlements afférents s'imposent à l'ABF comme aux collectivités publiques et l'avis de l'ABF ne peut que s'y référer. L'art L632-2-1 du code du patrimoine, en admettant qu'il soit applicable, ne saurait y déroger.**

\*\*\*\*\*

Il résulte de cette analyse que toutes les dispositions financières du CCH afférentes au traitement de l'habitat indigne et à la restauration immobilière, amalgamées dans le financement THIRORI de l'ANAH, d'une part, n'entrent pas toutes dans le champ supposé du 2° alinéa du L522-1 du CCH et d'autre part que ce champ supposé n'est lui-même pas défini par la loi.

***Il n'y a donc aucun fondement juridique à faire porter par des dispositions strictement financières des effets de droit sur les autorisations relevant des codes de l'urbanisme et du patrimoine.***

***Il résulte de cela que la disposition du 2°) de l'art L632-2-1 du code du patrimoine n'a pas de champ d'application juridiquement défini et que l'avis simple ainsi exposé manque totalement de fondement juridique et ce, d'autant plus qu'il n'existe pas d'avis ABF sur des opérations car il n'est jamais saisi à ce stade ....***

***On peut en conclure que l'avis conforme s'impose sur les travaux divers affectant les immeubles acquis par la collectivité publique ou un acteur public dans le cadre d'une action éligible aux financements RHI ou THIRORI de l'ANAH ...***

---

<sup>11</sup> Qui couvre les bidonvilles et autres situations dites irrémédiables ; article issu de la loi Vivien de 1970