MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

LES GUIDES
DU PÔLE NATIONAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE

Gestion des risques d'effondrements



Guide pratique

Mars 2025

CSTB
le futur en construction

Gestion des risques d'effondrements

Remerciements

Le PNLHI et le CSTB remercient les administrations publiques et les services déconcentrés nous ayant apporté leurs connaissances pointues sur des sujets très techniques dans le processus d'élaboration de ce guide, et notamment la Direction générale de la prévention des risques, la Direction générale du trésor, la Direction générale de la sécurité civile et de la gestion des crises, et la sous-direction qualité de la construction à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

Nous remercions également les services départementaux et collectivités nous ayant apporté leur contribution grâce à leurs retours d'expérience : la DDT 07 et particulièrement madame Elise Bunot, David Deleau à la ville d'Istres, et les services des villes de Toulouse et Bordeaux. Merci à monsieur Olivier Peverelli, Maire du Teil d'avoir accepté de nous communiquer son retex.

Enfin, nous tenons à remercier l'association des sinistrés de la rue de la Rousselle, qui nous a apporté son regard sur la gestion de crise.

Guide réalisé sous la direction de :

Chantal Mattiussi, Directrice du PNLHI

Coordination technique :

Clarisse Jouan, PNLHI

Rédacteurs :

Clarisse Jouan, Alan Jali CSTB, Chantal Mattiussi

Avec la contribution :

d'Elise Bunot, DDT 07

SOMMAIRE

ÉDITO **5**

INTRODUCTION **6**

AVANT LA CRISE **8**

A. LES OUTILS MOBILISABLES DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE LES EFFONDREMENTS **8**

1. Les outils de planification de la lutte contre l'habitat indigne 8
2. Rappel des procédures administratives 11
3. Cas particulier des risques naturels : le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) 24

B. LA COMMUNICATION, LE DIALOGUE, L'ASSISTANCE **25**

1. La communication avec les occupants 25
2. La communication avec les propriétaires 26

C. L'IDENTIFICATION DES SECTEURS ET TYPOLOGIES À RISQUES **28**

1. Les diagnostics obligatoires 28
2. La méthodologie et typologie des diagnostics 31
3. Rappel sur la responsabilité des différents acteurs lors de l'engagement des travaux d'office 33
4. L'identification de bâtis à risques 38

D. ANTICIPER DES ÉVÉNEMENTS DE SÉCURITÉ CIVILE **50**

1. Le Plan communal de sauvegarde (PCS) 50
2. La Réserve communale de sécurité civile (RCSC) 55

GESTION DE CRISE **57**

A. LA MOBILISATION D'UNE ÉQUIPE D'URGENCE **57**

1. La mobilisation des équipes 57
2. L'astreinte 58

B. LA DÉFINITION D'UN PREMIER PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ ET L'ÉVACUATION DES OCCUPANTS **59**

1. L'évacuation 59
2. La définition d'un premier périmètre de sécurité et la sécurisation 61

C. LA DÉFINITION D'UN COLLÈGE D'EXPERTS **63**

1. L'objectif du collège et la temporalité 63
2. La composition et le fonctionnement du collège d'experts 64

D. LA CONDUITE DES VISITES DE BÂTIMENTS **65**

1. Les objectifs de la visite 65
2. Les documents de la visite 66
3. Les accès aux bâtiments 66

E. LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE, L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS ET L'ENGAGEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE 67
1. La définition de l'origine des désordres pour appliquer la bonne procédure 67
2. La réalisation des mesures d'office et la protection des occupants 68
3. La gestion des déchets 70
4. Les aides mobilisables et les assurances 70
5. Le Comité local d'aide aux victimes (CLAV) 74
6. Le déclenchement d'une enquête judiciaire 74

F. LA COMMUNICATION ET L'ASSISTANCE AUPRÈS DES OCCUPANTS 75
1. L'organisation d'un lieu d'accueil des citoyens et de leurs questions 75
2. La ligne téléphonique d'écoute et d'information aux victimes 76
3. Les supports de communication 76
4. Le traitement médiatique 76

G. L'ACCOMPAGNEMENT PSYCHO-SOCIAL 77
1. Le rôle du SAMU 77
2. La Cellule d'urgence médico-psychologique (CUMP) 77
3. Les associations d'aide aux victimes 79
4. Le Conseil local en santé mentale (CLsm) 79

POST-CRISE 81

A. LES TRAVAUX ET PROCÉDURES 81
1. La consultation des Architectes des Bâtiments de France (ABF) 81
2. La réalisation des travaux pérennes 82

B. LA PROTECTION DES OCCUPANTS 86

C. LA RÉINTÉGRATION PAR TRANCHES 87

D. LA GESTION DES PARCELLES 87
1. Les possibilités techniques d'évolution de la parcelle sinistrée 87
2. La gestion constructive de la dent creuse et de ses avoisinants 89
3. Les outils mobilisables pour l'évolution de la parcelle sinistrée 93

E. LA GESTION DE LA MULTIPLICATION DES SIGNALEMENTS ET DES NOUVELLES SITUATIONS DE DANGERS 94

F. LES RETOURS D'EXPÉRIENCE 95

ANNEXES ..... voir livret d'annexes

ÉDITO

L'habitat indigne concerne en France tous les territoires, et bien souvent les centres historiques de nos villes. Des effondrements y surviennent parfois, y compris dans des immeubles non surveillés par les pouvoirs publics, du fait du vieillissement du bâti, souvent fragilisé par des transformations récentes qui ne tiennent pas compte de la structure ancienne, d'un manque d'entretien mais aussi du changement climatique. Dans ces situations, c'est le Maire qui, comme souvent, est en première ligne. Et, comme souvent, il assume avec courage une lourde responsabilité, avec réactivité et abnégation.

Ce guide se veut une aide à tous les élus qui, au quotidien, affrontent ou peuvent affronter ces situations dramatiques que sont les effondrements d'immeubles. Il se veut aussi un hommage au courage quotidien de nos élus qui s'engagent en responsabilité.

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a apporté plusieurs nouveaux outils opérationnels permettant de prévenir et d'intervenir le plus en amont possible dans les situations d'indignité et de dégradation du bâti, et en particulier le diagnostic structurel obligatoire. C'est pourquoi les outils de prévention sont largement traités dans ce guide, lorsque les dégradations sont encore réversibles.

La complexité des phénomènes de dégradation et d'effondrement du bâti requiert l'intervention d'acteurs experts en mesure d'accompagner les élus, les habitants et les riverains, dans l'objectif du maintien dans le logement et de la préservation de notre patrimoine historique.

Je suis donc heureuse de mettre ces quelques pages à la disposition des élus, des collectivités et des services de l'État, comme une brique supplémentaire de la feuille de route que je lance en 2025 pour combattre et éradiquer l'habitat indigne.

Valérie Létard

Ministre chargée du Logement

INTRODUCTION

De nombreux effondrements, incendies, intoxications, ont eu lieu au cours des dernières décennies au droit d'immeubles parfois inconnus des pouvoirs publics. Les échanges avec les collectivités et les maires indiquent que le renforcement de la prévention et du porté à connaissance de l'état réel des immeubles sur le territoire est indispensable. En effet, les maires ont la responsabilité d'assurer la sécurité des occupants et la sauvegarde des immeubles menaçant ruine. Malgré les campagnes de sensibilisation nombreuses et efficaces, les particuliers et professionnels de l'immobilier n'ont pas toujours connaissance de l'état réel d'un immeuble, ni les compétences techniques pour l'analyser. Ainsi, la majorité des signalements de situations de péril est réalisée trop tardivement, alors que les premiers signes externes ou les premiers accidents se sont déjà produits.

Les textes législatifs et réglementaires comme l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations et son décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 et la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ont apporté des outils aux collectivités et services de l'État pour agir en amont et éviter autant que faire se peut une catastrophe.

Ce guide a pour objectif d'une part de rappeler l'ensemble de ces outils, mais aussi d'apporter des bonnes pratiques permettant de renforcer à la fois la prévention et la gestion de crise.

Il est rédigé de façon chronologique : en premier lieu sont abordés les outils de prévention d'une crise et la question du repérage du bâti à risque d'effondrement, puis la gestion et le traitement de la crise elle-même, et enfin le post-crise, jusqu'au traitement des parcelles sinistrées. Les volets à la fois techniques, administratifs, sociaux, et financiers sont traités.

Ce guide est un outil pédagogique au service des agents de l'État et des collectivités pour guider leur action, il n'a pas vocation à remplacer le travail des experts nécessaire à la gestion de nombreux désordres et crises.



1

AVANT LA CRISE

Afin de prévenir les risques d'effondrements, plusieurs outils et bonnes pratiques peuvent être mis en place.

Ces outils d'anticipation sont à mobiliser à plusieurs échelles et par différents acteurs : les outils d'urbanisme pour une intervention à l'échelle d'un quartier, d'une commune voire d'un département, des outils coercitifs et des outils de repérage, à l'échelle d'un immeuble ou d'un logement, et des outils d'information et de communication auprès des propriétaires et des occupants.

A. LES OUTILS MOBILISABLES DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE LES EFFONDREMENTS

1. Les outils de planification de la lutte contre l'habitat indigne

La planification urbaine, via différents outils, est une manière de repérer l'habitat indigne, et de traiter l'habitat dégradé avant que son état de détérioration ne s'amplifie.

a) Le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Chaque département est doté d'un Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) qui coordonne les différentes actions développées en faveur des publics défavorisés dans le département. Le PDALHPD définit les modalités de repérage des logements indignes, non décents et locaux impropres à l'habitation, et met en place un observatoire. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité responsable du plan les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués, ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

Le PDALHPD est établi pour une durée maximale de six ans. Il est co-élaboré et mis en œuvre par l'État en associant tous les acteurs du logement dans le département. Les besoins en logement répertoriés dans le PDALHPD sont pris en compte dans le PLH.

b) Le Plan local d'habitat (PLH)

Le Plan local de l'habitat (PLH) est un document définissant une politique locale de l'habitat sur le périmètre de l'intercommunalité et déterminant les actions prioritaires : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques...

Il est établi par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de leurs communes membres pour une durée de 6 ans.

Article L. 302-1 du CCH :

« I. - Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

II. - Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.[...]

III. - Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. [...] Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire. [...] ».

Le programme local de l'habitat est obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

c) Le Plan départemental de l'habitat (PDH)

Le Plan départemental de l'habitat (PDH) harmonise les PLH au niveau départemental.

Article L. 302-10 CCH : *« Un plan départemental de l'habitat est élaboré dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département. [...] »*

Article L. 302-11 CCH : *« Le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement, pour une durée de six ans, par l'État, le département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme. »*

d) Les Plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne

Les Plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) mettent en synergie les différents services publics et partenaires de la lutte contre l'habitat indigne. L'habitat indigne suppose en effet un travail commun notamment sur le repérage des situations, l'accompagnement des ménages, le suivi des arrêtés ou encore l'action pénale. Un protocole de partenariat précisant l'ampleur et la nature des besoins en matière de traitement de l'habitat indigne, de moyens mis en œuvre, d'objectifs et de mode de suivi peut être établi entre les différents membres d'un PDLHI.

Dans chaque département, un sous-préfet référent, aidé de la DDT(m) a pour missions de coordonner l'action publique et d'animer le PDLHI en lien avec l'ensemble des partenaires dont l'ARS. Il travaille en collaboration avec les administrations centrales et le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI).

Voir sur ce sujet l'instruction du gouvernement du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les partenaires de la lutte contre l'habitat indigne sont associés au niveau départemental. Sans que cette liste soit limitative, les pôles réunissent notamment les directions départementales des territoires et de la mer (DDT-M/DEAL), les Agences régionales de santé (ARS), les Directions départementales de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), les Services communaux ou intercommunaux d'hygiène et de santé (SCHS ou SIHS), les magistrats référents, les services du Conseil départemental, les EPCI bénéficiant d'un transfert ou d'une délégation de compétence, les Caisses d'allocations familiales (CAF), les représentants de la Mutuelle sociale agricole (MSA) et les Agences départementales d'informations sur le logement (ADIL).

Un partenariat avec les magistrats référents auprès des différents parquets du territoire peut également être construit, le procureur de la République étant destinataire des signalements, dénonciations et plaintes lui étant adressés par courrier ou par mél, dans les cas les plus urgents. Au sein de chaque parquet, un magistrat référent est chargé de la lutte contre l'habitat indigne.

Les missions prioritaires des PDLHI peuvent être résumées comme suit :

- traiter les signalements ;
- développer les actions de repérage de terrain et assurer la promotion des outils de traitement *ad hoc* auprès des collectivités locales ;
- développer des actions de communication et de formation sur les outils de la lutte contre l'habitat indigne (journées à l'intention des élus et de leurs services, journées thématiques, ateliers de travail avec des collectivités, promotion d'outils tels que les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) aux communes et intercommunalités pour des opérations de RHI-THIRORI, etc.) ;
- assister les communes les plus modestes (sans services étoffés dans la mise en œuvre des outils opérationnels à leur disposition) ;
- assurer le suivi et le traitement des dossiers et des arrêtés de police générale et de polices spéciales de la LHI depuis la prise des arrêtés jusqu'à leur terme ;

- s'assurer du « toilettage » des arrêtés non suivis d'effet pour vérifier que toutes les mesures utiles pour la sécurité des personnes ont bien été prises :
  - assurer une communication grand public sur les actions menées (articles dans la presse sur des condamnations de marchands de sommeil ou sur la réalisation de travaux d'office par exemple) ;
  - s'assurer d'un accompagnement social suffisant des ménages en détresse victimes d'habitat indigne et/ou de marchands de sommeil ;
  - assurer un lien avec le magistrat référent pour que celui-ci puisse selon les cas, aider à convaincre un propriétaire récalcitrant, diligenter une enquête sur un propriétaire potentiellement marchand de sommeil, voire poursuivre les responsables de situations d'habitat indigne dans les cas graves.

Le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), est, autant que de besoin, en appui juridique et technique des services territoriaux et des PDLHI pour la mise en œuvre d'une stratégie et d'actions opérationnelles et met à disposition un pôle ressources, un programme de formation national important et des guides spécialisés. Il prône le travail partenarial et mobilise son réseau d'experts pour accompagner les territoires.

e) Les autres outils nationaux

Les programmes nationaux ou locaux tels que Petites Villes de Demain (PVD), Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), Action Cœur de Ville (ACV), les OPAH ou les Pactes territoriaux sur un quartier participent également au repérage de l'habitat indigne.

Les collectivités peuvent définir des secteurs prioritaires d'intervention, dans lesquels l'habitat indigne pourra être repéré, qui sont autant de leviers d'action dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le volet habitat indigne des OPAH permet également aux élus d'être accompagnés dans la mise en œuvre de leurs procédures de police de lutte contre l'habitat indigne.

2. Rappel des procédures administratives

a) La définition de la police spéciale de lutte contre l'habitat indigne

L'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation définit quatre faits générateurs de la police unique de la lutte contre l'habitat indigne dont les trois premiers relèvent de la responsabilité du maire (police spéciale de la mise en sécurité), le quatrième relevant du préfet (police spéciale du traitement de l'insalubrité).

Article L. 511-2 CCH : *« La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :*

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

2° Le fonctionnement défectueux ou le défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation, lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation ;

3° L'entreposage, dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, de matières explosives ou inflammables, lorsqu'il est en infraction avec les règles de sécurité applicables ou de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ;

4° L'insalubrité, telle qu'elle est définie aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code de la santé publique. »

b) Le signalement

Lorsqu'un particulier a connaissance d'une situation de danger pour les occupants d'un logement ou les tiers, en raison de son état de dégradation, plusieurs moyens lui permettent de le signaler :

- en appelant le numéro info logement indigne (0806 706 806) ;
- en effectuant son signalement via Signal Logement (anciennement Histologe) : www.histologe.gouv.fr

L'obligation est faite à toute personne de signaler à l'autorité compétente des faits dont elle aurait connaissance et susceptibles de constituer des faits générateurs de la nouvelle police de la sécurité et de la salubrité. L'autorité compétente met en œuvre, le cas échéant, ses pouvoirs de police.

Article L. 511-6 CCH : *« Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'une des situations mentionnées à l'article L. 511-2 signale ces faits à l'autorité compétente, qui met en œuvre, le cas échéant, les pouvoirs définis par le présent chapitre. »*

Par ailleurs, et pour rappel, tous les professionnels de l'immobilier ont obligation de signaler une suspicion d'habitat indigne (art 8-2-1 loi Hoguet < art 153 loi ELAN).

Article 8-2-1 loi Hoguet : *« Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la présente loi mettent en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre Ier du titre VI du livre V du code monétaire et financier. »*

Ces signalements sont traités par les guichets uniques de la lutte contre l'habitat indigne, au sein du PDLHI animé par la DDT(m) dans la plupart des cas, qui oriente les situations vers les interlocuteurs adéquats en lien avec les partenaires du pôle.

c) Le déroulé des procédures

La visite

En cas de signalement d'un désordre relatif aux 3 premiers faits générateurs de l'article L. 511-2 du CCH, ou en cas d'extrême urgence, l'autorité compétente est le maire ou le président de l'intercommunalité le cas échéant.

Article L. 511-4 du CCH : *« L'autorité compétente pour exercer les pouvoirs de police est :*

1° Le maire dans les cas mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 511-2 (…)

2° Le représentant de l'État dans le département dans le cas mentionné au 4° du même article. »

Selon l'urgence, le déplacement d'un agent pour établir le constat de visite doit intervenir dans un délai maximal de trois mois suivant la demande d'un particulier. Dans un délai de trois mois, l'agent ayant effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés.

Article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations : *« Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives du maire ou du représentant de l'État dans le département définies au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande.*

Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés. »

Les polices du maire

À l'issue de cette visite, un rapport est rédigé, comprenant notamment le nom des personnes présentes lors de la visite, la date de la visite, et la description des désordres constatés avec photos.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- La visite conclut à une situation d'**extrême urgence** (le bâtiment risque de s'effondrer dans les heures qui suivent) : le danger est immédiat, le maire utilise sa **police administrative générale**, notamment pour évacuer l'immeuble et sécuriser le périmètre.

  Cette police peut s'utiliser dans un premier temps **quelle que soit la cause du désordre**.

  Le maire interviendra également en police générale quel que soit le degré d'urgence lorsqu'une intervention sur le domaine public est nécessaire. C'est par exemple le cas de la sécurisation d'une voie adjacente à un immeuble sous procédure de mise en sécurité urgente dont on aurait estimé que des éléments risquent de chuter sur la voie : le maire pourra intervenir à la fois en procédure de police spéciale sur le bâtiment, et avec sa police générale pour sécuriser une partie de la voie. Ces deux polices peuvent être exercées en parallèle.

Article L. 2212-2 CGCT : *« La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment :*

[...]5° Le soin de prévenir, par des précautions convenables, et de faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, les inondations, les ruptures de digues, les éboulements de terre ou de rochers, les avalanches ou autres accidents naturels, les maladies épidémiques ou contagieuses, les épizooties, de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours et, s'il y a lieu, de provoquer l'intervention de l'administration supérieure ; [...] »

Article L. 2212-4 du CGCT : *« En cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances. »*

- La visite conclut à un **danger imminent, manifeste ou constaté** (il faut agir dans les jours ou semaines qui suivent) : le maire (ou le président d'EPCI le cas échéant) utilise **sa police spéciale des bâtiments et édifices menaçant ruine**, dans le cas où la cause est inhérente au bâtiment, et que les désordres sont relatifs aux trois premiers faits générateurs. (L. 511-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Si les désordres sont relatifs à l'insalubrité, c'est au préfet d'agir en police spéciale et de prendre un arrêté de traitement de l'insalubrité. Si l'urgence à agir est de l'ordre de quelques jours, l'autorité compétente prendra un arrêté d'urgence avec un délai d'action de quarante-huit heures par exemple. Dans ce cas, l'arrêté est notifié sans phase contradictoire.

  Dans le cas de désordres concernant majoritairement l'insalubrité, et d'une dégradation globale de l'immeuble, le préfet sera l'autorité compétente à agir. Il prendra un arrêté de traitement de l'insalubrité comprenant à la fois des prescriptions pour remédier aux désordres majoritaires relatifs à la santé et ceux moins nombreux liés à la sécurité. À l'inverse, un arrêté de mise en sécurité ne peut prescrire de mesures relatives au quatrième fait générateur de l'insalubrité.

Cas particuliers d'un immeuble appartenant à la commune :

Pour rappel, un arrêté de police spéciale de l'habitat indigne est notifié au propriétaire. Dans le cas d'un immeuble appartenant à la commune, le maire ne peut pas prendre un arrêté contre lui-même et doit agir en propriétaire « responsable », en remédiant aux désordres et risques.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide « Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne » corédigé par le PNLHI, l'ANIL et l'AMF et mis à jour récemment.

La demande d'expertise complémentaire

Dans le cas où le maire (ou le président d'EPCI) ne saurait pas définir l'origine du désordre ou l'urgence à agir (absence d'ingénierie par exemple), le maire peut faire appel :

- à une expertise judiciaire en demandant sa nomination auprès du tribunal administratif. L'expert judiciaire se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation, et précise dans son rapport de visite la description des désordres et l'urgence à agir. Il lui est également demandé de visiter les bâtiments mitoyens ;
- aux services départementaux d'incendie et de secours pour les désordres relatifs au risque incendie ;
- à tout autre professionnel du bâtiment. Dans ce cas, les services municipaux devront rédiger un rapport de visite s'appuyant sur le rapport du professionnel pour motiver leur arrêté.

Article L. 511-8 CCH : *« La situation d'insalubrité mentionnée au 4° de l'article L. 511-2 est constatée par un rapport du directeur général de l'Agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du directeur du service communal d'hygiène et de santé, remis au représentant de l'État dans le département préalablement à l'adoption de l'arrêté de traitement d'insalubrité.*

Les autres situations mentionnées à l'article L. 511-2 sont constatées par un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné en application de l'article L. 511-9.

Les situations d'insécurité mentionnées au 2°, lorsqu'elles concernent le risque incendie, et au 3° de l'article L. 511-2 peuvent être constatées par un rapport des services départementaux d'incendie et de secours remis aux autorités compétentes mentionnées à l'article L. 511-4. »

Article L. 511-9 CCH : *« Préalablement à l'adoption de l'arrêté de mise en sécurité, l'autorité compétente peut demander à la juridiction administrative la désignation d'un expert afin qu'il examine les bâtiments, dresse constat de leur état y compris celui des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin au danger. L'expert se prononce dans un délai de vingt-quatre heures à compter de sa désignation. » [...]*

d) Motiver une démolition pour prévenir un effondrement

En procédure urgente, lorsque l'immeuble menace de s'effondrer, l'autorité compétente peut faire procéder à la démolition complète après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire, lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger.

Article L. 511-19 CCH : *« [...] Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter 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. »*

En procédure dite ordinaire, l'autorité compétente peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser uniquement dans deux cas :

- Il n'existe aucun moyen pour remédier à l'insalubrité ;

Ou

- 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.

Le calcul de la remise en état du bien pour justifier une interdiction définitive d'habiter ou une démolition comprend :

- **les mesures et travaux de sortie de l'insalubrité et de mise en sécurité tels que prescrits dans l'arrêté :** ces coûts sont calculés sur la base des prescriptions de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, sans aller au-delà de ce qui est strictement nécessaire à la levée de l'arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité (travaux, mesures d'hébergement) ;
- **les travaux de remise en état du bien aux normes de décence :** ces travaux sont ajoutés aux précédents. Ils ne relèvent pas de la sortie d'insalubrité ou de la mise en sécurité, mais sont toutefois nécessaires à rendre le logement décent selon le décret en vigueur. Cela correspond aux exigences décrites dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, qui ne relèvent pas de la mise en sécurité ou de l'insalubrité (puisque ces travaux auraient été prescrits et pris en compte dans le calcul de la première partie). C'est par exemple la présence d'un coin cuisine, les travaux permettant une consommation en énergie finale inférieure à 450KWh/m^2/an (isolation, remplacement de la chaudière, etc.), la mise en conformité des réseaux d'électricité, de gaz, et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude, etc.

  En complément de ces travaux relatifs à la décence, les travaux nécessaires à atteindre cette exigence sont également inclus, tels que les travaux induits (par exemple la dépose d'un faux plafond pour intervenir sur une poutre) ;
- **les mesures nécessaires à une remise en état du bien :** en complément de ces travaux, le calcul prend en compte les mesures nécessaires à la remise en état du bien. Ce terme « mesures » correspond aux actions qui ne relèvent pas des travaux, mais dont la mise en œuvre est indispensable pour la réalisation des travaux. Cela correspond par exemple aux mesures non prévues par l'arrêté mais néanmoins nécessaires au bon déroulement du chantier telles que des mesures d'hébergement, des sondages et études à mener pour l'exécution des travaux, les coûts de fermeture d'une rue lorsque cela est nécessaire, la location d'un échafaudage, l'évacuation des déchets, etc.

Article L. 511-11 CCH : *[...] « 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. » [...]*

Le calcul du coût de reconstruction de l'immeuble n'a pas été modifié par la loi. Pour rappel, il comprend le coût de démolition additionné au coût de reconstruction :

Suite à la décision n° 450188 du Conseil d'État rendue le 16 juillet 2021, le coût de la démolition est compris dans le coût de reconstruction : *« le coût de reconstruction de l'immeuble doit être apprécié (…) en y incorporant le coût de démolition de l'immeuble concerné. »*.

Le prix de démolition + reconstruction est significativement impacté par le prix de la démolition.

Le coût de reconstruction s'entend à l'identique en termes de surfaces habitables et inclut la qualité et les normes de construction actuelles.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer à la note du PNLHI « note explicative de la méthode de calcul à appliquer pour motiver une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ».

À l'échelle des territoires, l'observatoire des coûts de la construction de l'Union nationale des économistes de la construction (UNTEC) permet de connaître les prix pratiqués.

Ci-après un exemple type comprenant les items d'estimatifs pour un comparatif remise en état du bien / reconstruction d'un bâtiment type cœur de ville en maçonnerie :

		Remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence	**Reconstruction**	
		Mesures et travaux de sortie de l'insalubrité et de mise en sécurité tels que prescrits dans l'arrêté + Mesures et travaux de remise en état du bien aux normes de décence *+ Autres mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien*	**Méthode 1** Mesures et travaux de démolition + mesures et travaux de reconstruction **aux normes de construction actuelles** (RE 2020, PMR, sécurité incendie, eurocodes…)	**Méthode 2** Mesures et travaux de démolition + coût du m² construit x surface du bien (par usages)
MESURES	**Hébergement - relogement**	Hébergement des occupants le temps des travaux	Relogement des occupants	
	Etudes	CSPS Bureau de contrôle Etudes géotechniques Etudes structurelles Etude des réseaux Etude thermique Référé préventif Maîtrise d'ouvrage (8 % des sommes engagées) Assistance à maîtrise d'ouvrage Maîtrise d'œuvre	CSPS Bureau de contrôle Etudes géotechniques Etudes structurelles Etude des réseaux Etude thermique Référé préventif (si mitoyens) Maîtrise d'ouvrage (8 % des sommes engagées) Assistance à maîtrise d'ouvrage Maîtrise d'œuvre	
	Diagnostics	Diagnostics amiante Etudes xylophages et mycologiques (termites, mérules…) Diagnostics plomb DPE	Diagnostics amiante Diagnostics plomb Diagnostic pollution le cas échéant	
	Droits d'occupation du domaine public	Par exemples livraison de matériaux nécessitant d'utiliser une partie du domaine public ; installation d'échafaudages sur le trottoir, installation de chantier sur le domaine…		
	Installation de chantier	Peut être prévu dans le lot gros œuvre, dimensionnée selon la taille du chantier		
	Autres mesures	Plus-value accès difficile au chantier		

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>Remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence</th><th colspan="2">Reconstruction</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Mesures et travaux de sortie de l'insalubrité et de mise en sécurité tels que prescrits dans l'arrêté
+ Mesures et travaux de remise en état du bien aux normes de décence
+ Autres mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien</td><td>Méthode 1
Mesures et travaux de démolition
+ mesures et travaux de reconstruction aux normes de construction actuelles (RE 2020, PMR, sécurité incendie, eurocodes…)</td><td>Méthode 2
Mesures et travaux de démolition
+ coût du m² construit x surface du bien
(par usages)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">TRAVAUX</td><td>Démolition</td><td>• Postes de démolition
• Postes de conservation d'éléments et de protection des travailleurs (étais, filet de sécurité, bâches…)
• Désamiantage et déplombage (si diagnostic préalable)
• Evacuation
• Protection des mitoyens
Attention à la gestion des avoisinants et les interactions avec les éléments conservés (suppression des planchers, etc.)
Attention aux impacts des travaux sur la stabilité des ouvrages (par exemple la fonction de buton des planchers pour les mitoyens)</td><td colspan="2">• Postes de démolition
• Désamiantage et déplombage (si diagnostic préalable)
• Evacuation
• Protection des mitoyens
Il y a lieu d'être particulièrement vigilant sur ce poste quant à la gestion des avoisinants et les interactions avec les éléments conservés dans le cas d'une réhabilitation.</td></tr>
<tr><td>Fondations – Gros-œuvre</td><td>• Reprises en sous-œuvre (par injection, structure en béton puits ou semelle)
• Renforcements de fondations
• La reprise des éléments de structures verticale et horizontale en infrastructure et en superstructure (planchers, poutres, murs, poteaux, escaliers…)
• Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple reprise du mur suite intervention sur des descentes d'EP)</td><td>• Terrassement
• Protection des avoisinants
• Tous travaux relatifs aux fondations du bâtiment neuf
• Tous travaux relatifs aux éléments verticaux et horizontaux de structure suivant une typologie économique adaptée à la géométrie du bâtiment à construire
• Pompage si nécessaire</td><td>La surface à prendre en compte est la surface de plancher.
Le coût au m² varie selon l'usage des locaux (logements, granges, commerces, garages, etc.)</td></tr>
</table>

TRAVAUX		• Travaux induits par le respect des critères décence (reprise structure pour poser l'isolant, surfaces minimales d'ouvertures sur l'extérieur, surface minimum des logements…)	*Attention aux impacts des travaux sur la stabilité des ouvrages mitoyens (par exemple pompage de la nappe phréatique)*	
	Charpente – Couverture	• Travaux de reprise de la charpente et couverture • Isolation de la toiture pour atteindre une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (en France métropolitaine) *(décret décence)*	• Charpente neuve • Eléments de couverture • Isolation • Châssis de désenfumage • Postes divers (dont évacuation des eaux pluviales)	
	Façades	• Reprise des éléments de façade (éléments de maçonnerie, pan de bois, acier ou béton) • Echafaudage • Isolation thermique par l'extérieur permettant au logement d'atteindre une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (en France métropolitaine) *(décret décence)*	• Eléments de façade (revêtement extérieur…) • Isolation thermique par l'extérieur • Echafaudage	
	Menuiseries extérieures	• Travaux de menuiseries extérieures • *Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple dépose et pose de fenêtre suite à reprise d'un linteau)* • Remplacement des menuiseries pour atteindre une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (en France métropolitaine) *(décret décence)*	• Menuiseries extérieures Réglementation thermique en vigueur à appliquer au dépôt de permis	

TRAVAUX	**Cloisons - Doublages - Isolation - peinture**	• Isolation thermique permettant au logement d'atteindre une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (en France métropolitaine) *(décret décence)* • Aménagement intérieur (cloisons, doublages, faux-plafonds…) • *Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple reprise après intervention sur les réseaux ou sur les structures)* • reprise des peintures	• Isolation thermique intérieure • Aménagement intérieur (cloisons, doublages, faux-plafonds…) • Mise en peinture	
	Revêtements sols – Faïences	• Sols, faïences… • *Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple après intervention sur plancher)*	• Sols, faïences…	
	Electricité Cfo-CFa **CVC - Plomberie**	• Installation électrique • Equipements électriques (éclairages, systèmes de sécurité…) • Installation plomberie • VMC • Equipements plomberie (sanitaire : douches, WC, éviers, lavabos…) • Si le logement n'avait pas de coin cuisine, prévoir les travaux permettant de recevoir un appareil de cuisson, un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées *(décret décence)* • *Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple installation et équipements de plomberie à déposer et reposer pour intervenir sur un plancher de sdb)*	• Installation électrique • Equipements électriques (éclairages, systèmes de sécurité…) • Installation plomberie • VMC • Equipements plomberie (sanitaire : douches, WC, éviers, lavabos…)	

TRAVAUX		• Travaux de mise en conformité aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et le bon état d'usage et de fonctionnement des réseaux et branchements d'électricité et de gaz et des équipements de chauffage et de production d'eau chaude appartenant aux logements *(décret décence)*		
	Système de chauffage	• Système de chauffage permettant au logement d'atteindre une consommation énergétique inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (en France métropolitaine) *(décret décence)* • Travaux de mise en conformité aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et le bon état d'usage et de fonctionnement des équipements de chauffage appartenant aux logements *(décret décence)*	• Système de chauffage	
	Menuiseries intérieures – Métallerie – Serrurerie et autres éléments de second œuvre	Eléments de second-œuvre en métal, bois, pvc (rampes d'escaliers, mains courantes, garde-corps, occultations, portes, grilles, etc.)	Eléments de second-œuvre en métal, bois, pvc (rampes d'escaliers, mains courantes, garde-corps, occultations, portes, grilles, etc.)	
	VRD - Am. Ext.	• Remise en état des raccordements de réseaux (réseaux communs, raccordements de canalisations EU et EP…) • *Travaux induits par la réparation d'autres éléments (par exemple installation et équipements de plomberie à déposer et reposer pour intervenir sur un plancher de sdb)*	• Raccordements réseaux • Aménagement extérieur sécurisé	

e) Exproprier pour prévenir une crise

Il est possible de procéder à l'expropriation d'un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté prescrivant l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser, ou la démolition. Cette action s'inscrivant dans la continuité de l'action des polices de lutte contre l'habitat indigne, vise à prévenir l'effondrement, et pour l'autorité compétente, permet de reconstruire des logements décents.

Article L. 511-1 CECUP : *« Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation : 1° Des immeubles ayant fait l'objet d'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 et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ; [...] ».*

Pour les cas où ni la démolition, ni l'interdiction à l'habitation ou à l'utilisation n'auraient été prescrites, lorsque la défaillance du propriétaire et la mise en danger des occupants sont prouvées, la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement crée la possibilité d'exproprier un immeuble sous trois conditions cumulatives :

- l'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, n'ayant pas été suivi de faits, ou dont les mesures ont été réalisées en substitution des propriétaires par l'autorité compétente ;
- une interdiction temporaire à l'habitation ou à l'utilisation a été prescrite ;
- un rapport d'expert certifie que la poursuite de la dégradation est inévitable sans la réalisation de travaux.

Lorsque ces trois conditions sont remplies, l'autorité compétente peut engager une procédure d'expropriation.

Article L. 512-11 CECUP : *« L'expropriation d'immeubles bâtis ou de parties d'immeubles bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, du concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou du titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 300-10 du même code, dans les conditions prévues aux articles L. 512-2 à L. 512-6 du présent code, lorsque les conditions suivantes sont réunies :*

1° L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'article L. 511-16 du même code. Lorsque les arrêtés portent sur une

partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'expropriation engagée sur le fondement du présent article ne porte que sur le lot de copropriété concerné ;

2° Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de celui-ci. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'État compétents ou d'un expert désigné par l'autorité compétente, établi dans les conditions prévues à l'article L. 511-7 dudit code ;

3° Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi en application des articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme. »

3. Cas particulier des risques naturels : le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM)

Le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), dit « Fonds Barnier », a pour objectif de soutenir des mesures de prévention ou de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

Il peut être mobilisé par les communes couvertes par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) afin de réaliser des études, des travaux ou des équipements de prévention ou de protection contre les risques naturels. Il peut également financer les actions d'information préventive sur les risques majeurs, qui contribuent à développer la conscience du risque.

Le Fonds Barnier intervient également pour la réinstallation des personnes dans des zones particulièrement exposées en dehors des zones à risque, et la mise en sécurité des sites libérés.

Enfin, dans certaines situations, une démarche d'expropriation est retenue : elle intervient en dernier recours, si aucune démarche d'acquisition à l'amiable n'a pu aboutir. Dans ce cas, un relogement temporaire peut être financé par le Fonds Barnier, sous conditions.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide relatif à la mobilisation du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

B. LA COMMUNICATION, LE DIALOGUE, L'ASSISTANCE

1. La communication avec les occupants

Les occupants sont informés de l'engagement d'une procédure à partir de la notification de la phase contradictoire. Cette information est faite par l'autorité compétente, et par le syndic lorsque l'arrêté est pris sur les parties communes.

Article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : *« I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : […] d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation. »*

Article L. 511-10 CCH : *« […] L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de l'immeuble. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants […] ».*

De même qu'avec les propriétaires, il est nécessaire d'établir le contact avec les occupants, de les informer de leurs droits, afin qu'ils soient facilitants dans le déroulement de la procédure, par exemple pour l'accès au logement lors des visites ou la transmission de documents. Cette prise de contact permet également d'évaluer leur besoin éventuel d'accompagnement social.

Comme pour les propriétaires, il convient de vérifier les informations données par les occupants. Ils peuvent parfois fournir de fausses informations par exemple par peur de se retrouver sans logement.

Un modèle de courrier d'information aux occupants de l'engagement d'une procédure contradictoire est disponible sur le site extranet du PNLHI.

2. La communication avec les propriétaires

a) L'exposé des faits et la motivation à agir

Avant même la prise d'un arrêté, il est nécessaire de prendre contact avec les propriétaires afin d'instaurer une communication et favoriser leur action. Exposer la situation et les risques qu'ils encourent s'ils n'agissent pas suffit parfois à déclencher la réalisation des travaux. Cela peut par exemple prendre la forme d'un rendez-vous à l'adresse du logement, pour faire prendre conscience aux propriétaires des risques auxquels les occupants sont exposés. Faire connaître aux propriétaires ces risques, et les conséquences en cas d'inaction, comme la réalisation d'office des travaux avec recouvrement, l'obligation d'hébergement à leurs frais, ou la mise en place de l'astreinte, est nécessaire pour favoriser leur engagement au plus tôt. Instaurer un dialogue informel participe à la relation de confiance avec le propriétaire.

Si ces échanges ne suffisent pas à déclencher son action, l'engagement des procédures de police de lutte contre l'habitat indigne sera nécessaire. Selon le degré d'urgence, l'engagement des procédures se fera en parallèle de ces échanges, sécurisant ainsi l'action de l'autorité compétente. Dans de nombreux cas, cet accompagnement suffit à convaincre le propriétaire de réaliser les travaux, et à lever l'arrêté rapidement sans se substituer.

Ces échanges avec les propriétaires sont également l'occasion de leur proposer un accompagnement, par exemple pour identifier les lieux d'hébergements ou les entreprises. Cela favorisera leur action.

Instaurer une bonne communication avec les propriétaires est primordial pour le bon déroulé de la procédure, en particulier dans les cas où ils ne réaliseraient pas rapidement les travaux. Cela peut faciliter l'accès aux locaux, les visites des services, des experts et l'intervention des entreprises. Il est important de leur faire partager l'objectif de protection des occupants. La collaboration est nécessaire à toutes les étapes de la procédure.

Que ce soit en amont de l'engagement de la procédure ou pendant, il est impératif de vérifier les informations transmises par les propriétaires, notamment sur l'occupation du logement, la réalisation de travaux, etc. De fausses déclarations pourraient amener les services à ne pas engager de procédure, ne pas prescrire certains éléments, ou plus tard, à prononcer la mainlevée à tort, maintenant les occupants dans une situation de risque.

b) La procédure contradictoire

Avant de notifier un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité dit « ordinaire », l'autorité compétente engage la procédure contradictoire. Suite à la visite de l'immeuble, elle transmet un courrier au propriétaire lui demandant de transmettre ses observations ou arguments qui convaincraient l'autorité compétente de ne pas engager la procédure. Ce délai de transmission est d'un mois minimum pour les monopropriétés ou lorsque les arrêtés ne concernent pas de parties communes, et de deux mois pour les copropriétés. Dans le cas des copropriétés, le courrier contradictoire est adressé au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic de copropriété. Le syndic transmet immédiatement le courrier aux copropriétaires.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide « Mise en œuvre des procédures dans les copropriétés » rédigé par le PNLHI.

La notification de la procédure contradictoire peut également se faire par affichage en mairie et sur la façade de l'immeuble.

Dans le cas où les propriétaires ne répondent pas dans le délai, ou si les éléments apportés sont insuffisants, l'autorité compétente prendra un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Article R. 511-3 CCH : *« Dans le cadre de la procédure contradictoire mentionnée à l'article L. 511-10, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 informe les personnes désignées en application de l'article L. 511-10 des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.*

Le rapport mentionné à l'article L. 511-8 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes susmentionnées qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique.

A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou de pouvoir les identifier, l'information les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. »

Article R. 511-10 CCH : *« Lorsque des désordres affectant les seules parties communes d'un immeuble en copropriété sont susceptibles de justifier le recours aux mesures prévues à l'article L. 511-11, l'information prévue par l'article R. 511-3 est faite au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic, qui la transmet immédiatement aux copropriétaires. Le syndic représentant le syndicat des copropriétaires dispose alors, pour présenter des observations, d'un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de la date à laquelle il a reçu l'information faite par l'autorité compétente. [...] »*

Le cas particulier des bailleurs sociaux

Lorsque les immeubles concernés par des désordres appartiennent à des bailleurs sociaux, il peut être judicieux de mettre en place un dialogue afin qu'ils comprennent l'urgence de la situation et qu'ils puissent agir en amont de la prise d'un arrêté. Cependant, sans action de leur part, un arrêté peut leur être notifié, comme à un bailleur privé, s'il y a des risques ou des dangers pour les occupants ou les tiers.

c) La collaboration avec les associations de prévention

La collaboration avec les associations peut aider à la prévention des risques. La création d'un partenariat en amont, permettra de mieux les intégrer à la gestion de l'événement.

Les associations participent à des actions de prévention auprès des habitants, notamment dans les zones à potentielles catastrophes naturelles (inondations dans le Var, séismes en Ardèche, etc.), par le biais d'ateliers de sensibilisation, de distribution de documentation, etc.

Il est utile de les faire apparaître dans le Plan communal de sauvegarde (PCS) afin de prendre contact facilement avec elles pendant ou après l'événement.

C. L'IDENTIFICATION DES SECTEURS ET TYPOLOGIES À RISQUES

1. Les diagnostics obligatoires

En amont d'une visite, l'autorité compétente a la possibilité de se renseigner sur l'état d'une copropriété en lui demandant les diagnostics réalisés : Diagnostic technique global, Plan pluriannuel de travaux et diagnostic structurel si l'immeuble se situe dans une zone concernée.

a) Le Diagnostic technique global (DTG)

Les copropriétaires d'un immeuble peuvent décider en assemblée générale de faire réaliser un Diagnostic technique global (DTG) comportant notamment une analyse de l'état des parties communes et des équipements communs de l'immeuble définissant les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, leurs coûts et un calendrier prévisionnel de réalisation de travaux.

Ce diagnostic est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

En cas de défaut de transmission par le syndic, l'autorité publique compétente est habilitée à le faire exécuter d'office et à recouvrer les frais engagés. Cette disposition sécurise les prescriptions portées dans les arrêtés et peut être enclenchée à tout moment à compter de la mise en demeure initiale.

Article L. 731-1 du CCH : *« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété. La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

Ce diagnostic technique global comporte : 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble […] Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

Article L. 731-4 du CCH : *« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1. »*

Article L. 731-5 du CCH :

« I. - Dans le cadre des procédures prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à l'article L. 731-1.

II. - A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée au I du présent article peut faire réaliser d'office le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais. »

b) Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Tous les dix ans, les syndicats de copropriétaires ont l'obligation d'élaborer un Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT), comprenant notamment une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble décrivant la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, leur coût et un planning de mise en œuvre des travaux associés.

Dans le cas où des travaux seraient nécessaires dans les dix années à venir, le Projet de plan pluriannuel de travaux élaboré est soumis au vote des copropriétaires.

L'autorité compétente pour agir en police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité peut demander au syndic de lui transmettre le plan adopté en assemblée générale. S'il ne lui est pas transmis, ou si elle estime qu'il est insuffisant, elle peut élaborer ou actualiser le PPPT d'office, en lieu et place et aux frais du syndicat des copropriétaires.

Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

I. - A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans. […]

II. - Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. […]

III. - Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. […]

c) Le diagnostic structurel obligatoire

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a créé la possibilité de définir dans le PLU des zones dans lesquelles les propriétaires ont l'obligation de réaliser un diagnostic structurel tous les dix ans.

Cette obligation est un nouvel outil de repérage à disposition des maires (ou présidents d'EPCI le cas échéant), qui peuvent demander aux propriétaires de leur fournir le diagnostic.

Il pourra être utilisé pour engager une procédure dans le cas où des désordres auraient été observés, et n'auraient pas été suivis de travaux de la part des propriétaires. Le maire (ou le président d'EPCI) peut lors de sa visite constater que les désordres identifiés dans le diagnostic sont toujours existants, voire plus importants, et prendre son arrêté en conséquence.

Article L. 126-6-1 : *« La commune peut définir des secteurs dans lesquels tout bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les dix ans, d'un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers. »*

2. La méthodologie et typologie des diagnostics

En préambule à ce paragraphe, Il y a lieu de noter qu'un arrêté ne peut pas prescrire de diagnostic. En effet, l'autorité compétente ne peut notifier un arrêté que lorsque le risque ou le danger est réel et avéré. Elle ne peut demander au propriétaire d'apporter la preuve du risque ou du danger.

a) La première phase de type audit visuel

L'audit visuel est généralement la première étape d'un diagnostic. Il consiste à effectuer un examen visuel du bâtiment et conduit à un pré-diagnostic.

L'examen visuel doit porter sur les éléments de structures visibles et sur les éléments de second œuvre (en vue d'examiner les effets de mouvements), ainsi que sur les désordres visibles des réseaux liés à l'eau.

Les objectifs sont d'identifier les causes probables des désordres.

L'examen visuel est conduit de manière méthodique selon la trame suivante :

- Bâtiments mitoyens : examen des façades et de tout désordre affectant les mitoyens (désordre actif ou signes de réparations antérieures) ;
- Façades extérieures : examen de l'état des réseaux extérieurs sur les façades et présence de végétation apparente en façade ;
- Façades extérieures : analyse de la fissuration pour les structures en béton armé ou en maçonnerie ;
- Façades extérieures : signes de travaux modificatifs antérieurs avec affaiblissement de structure ou signes de réparations antérieures mal effectuées ;
- Éléments visibles de fondations et caves : fissuration et pathologies liées à l'eau dans les caves ;
- La présence de dégradations en superstructure (éléments verticaux et horizontaux) ;
- La présence de dégradations affectant les éléments de couverture et notamment les désordres liés à l'eau et les pathologies affectant le bois.

Le pré-diagnostic issu de cet audit conduit ensuite à la détermination de causes probables de désordres.

b) Les objectifs des sondages et des reconnaissances

Les sondages et reconnaissances structurelles visent à mieux caractériser la structure et le cas échéant à conforter les éléments de pré-diagnostic recueillis afin d'orienter vers un diagnostic-pronostic. Ils privilégient généralement les reconnaissances non destructives et ont parfois besoin d'être corrélés par quelques sondages destructifs. Ils peuvent s'accompagner d'une mission de diagnostic géotechnique de type G5 (voir ci-après).

c) La mission de diagnostic géotechnique de type G5

La mission G5 détermine si les fondations existantes d'une construction sont adaptées au sol et au projet et étudie des éléments géotechniques spécifiques (vulnérabilité vis-à-vis du risque de fontis, besoin de connaissance sur une nature de fondations…). Son usage doit être préconisé uniquement pour les cas de suspicion de désordres de fondations.

Le contenu et les modalités d'intervention du géotechnicien dans le cadre de cette mission sont décrites dans la norme NF P 94-500 de Novembre 2013 « Classification des missions d'ingénierie géotechnique » :

Diagnostic géotechnique (G5)

Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.
- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).

d) La mission de diagnostic des réseaux

La mission de diagnostic des réseaux comporte une inspection (réseaux d'eau dont potable, assainissement, réseau de chauffage…) dans l'emprise des parties privatives et collectives à l'échelle de la rue ou de l'îlot.

Les objectifs du diagnostic réseau sont de déceler les défauts fonctionnels et structurels des réseaux ainsi que les anomalies des éléments de jonction.

e) Le diagnostic structurel

Un diagnostic structurel est une analyse approfondie de l'état d'une structure. Il est précédé par un audit visuel tel que décrit précédemment. Il prend souvent appui sur des reconnaissances *in situ* réalisées à l'issue de l'audit visuel. Il est recommandé de précéder la méthodologie de réparation par un diagnostic structurel. Le diagnostic structurel doit renseigner les délais dans lesquels les désordres devront être réparés.

À noter : Certaines villes, comme Bordeaux par exemple, mettent en place une aide pour co-financer les diagnostics structurels des propriétaires, dans un but de prévention. À Bordeaux, cette aide a permis d'identifier quelques nouveaux bâtiments à suivre, sur la base de la bonne volonté des propriétaires.

3. Rappel sur la responsabilité des différents acteurs lors de l'engagement des travaux d'office

a) Les obligations du maître d'ouvrage

Pour mener à bien les travaux prescrits par un arrêté, le maître d'ouvrage doit respecter certaines obligations, et s'entourer de professionnels compétents. Ces intervenants prennent en charge la bonne marche du chantier dans le respect des règles de sécurité et assurent une réalisation des travaux en conformité aux règles techniques. L'autorité administrative garde un rôle de coordination des intervenants et s'assure en permanence que les propositions de travaux permettront la mainlevée de l'arrêté tout en garantissant la sécurité juridique du recouvrement.

Lors du recouvrement, 8 % du total des dépenses est ajouté afin de couvrir les frais de maîtrise d'ouvrage.

Article L. 543-2 CCH : *« Afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'État, des communes ou de leurs groupements à raison des travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions pris en application de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique, de l'article L. 184-1 et du chapitre 1er du titre Ier du livre V du présent code, le recouvrement des dépenses engagées aux frais des propriétaires défaillants comporte, outre le montant des dépenses recouvrables prévues à ces mêmes articles, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. »*

La Coordination de la sécurité et de la protection de la santé (CSPS)

En application du R. 4532-4 du code du travail, lorsqu'il y a plus de deux entreprises intervenant en concomitance sur le chantier, le maître d'ouvrage a l'obligation de faire appel à un Coordinateur de la sécurité et protection de la santé (CSPS). Le choix du coordonnateur est une prérogative de la maîtrise d'ouvrage. Si l'opération n'est pas soumise à un permis de construire, la coordination est généralement assurée par l'une des entreprises intervenant sur le chantier. La maîtrise d'œuvre peut également assurer cette mission si elle dispose de l'agrément.

Le coût du CSPS est de l'ordre de 3 % du montant de l'opération avec un minimum de l'ordre de 2 000 €.

Ses missions et obligations sont décrites dans le code du travail (articles R. 4532-1 à R. 4532-98).

Le contrôle technique

Le contrôleur technique valide les études et vérifie les travaux des entreprises sur les aspects solidité et sécurité.

Il est fortement conseillé de l'associer au projet si le chantier est complexe, avec des interventions sur la structure, et notamment les missions suivantes :

- mission L : solidité des ouvrages
- mission S : conditions de sécurité des occupants
- mission E : ouvrages existants
- mission Av : ouvrages avoisinants

Le choix du contrôleur technique est une prérogative de la maîtrise d'ouvrage. Son coût est de l'ordre de 3 % du montant de l'opération avec un minimum de l'ordre de 3 000 €.

L'assureur dommage ouvrage majorera sa prime s'il n'y a pas de contrôleur technique.

Les assurances obligatoires

L'assurance dommage ouvrage est obligatoire en travaux d'office dès lors qu'elle le serait pour le propriétaire défaillant. L'assurance doit obligatoirement être souscrite avant l'ouverture du chantier. Elle permet d'obtenir, en cas de sinistre, le paiement rapide des travaux de réparations qui relèvent de la garantie décennale sans attendre qu'un tribunal ait déterminé les responsabilités de chacun.

Les assurances des intervenants couvrent en responsabilité les dommages qui pourraient apparaître après les travaux. Sans elles, c'est la responsabilité de l'autorité administrative qui pourrait être recherchée.

Lors de sa consultation, l'assureur doit présenter le cadre de l'intervention sur la base des prescriptions de l'arrêté, les intervenants retenus, et estimer l'opération.

L'assureur retenu est destinataire des attestations d'assurance de tous les intervenants sur le chantier, des ordres de service de début des travaux, des procès-verbaux de réception de travaux et des rapports du contrôleur technique.

Le montant de la prime est fonction de l'importance des travaux et du risque que l'assureur évalue. La présence d'un maître d'œuvre, d'un bureau d'études spécialisé si les prescriptions imposent des interventions sur la structure, et d'un bureau de contrôle, influent favorablement sur l'évaluation du risque.

Ces obligations sont décrites au code des assurances : articles L. 241-1 et L. 242-2.

La commande publique

Le Code des marchés publics (CMP) et les règles de commande publique de l'autorité administrative s'appliquent également dans le cas des travaux réalisés d'office par l'autorité compétente, notamment lorsque l'autorité agit hors urgence. L'article 35-II 1° du CMP, permet de déroger partiellement aux règles relatives à la publicité et à la mise en concurrence en cas d'urgence (L. 511-19 CCH). Cette dépense est recouvrable.

Article R. 2122-1 CMP : *« L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables lorsqu'une urgence impérieuse résultant de circonstances extérieures et qu'il ne pouvait pas prévoir ne permet pas de respecter les délais minimaux exigés par les procédures formalisées. Tel est notamment le cas des marchés rendus nécessaires pour l'exécution d'office, en urgence, des travaux mentionnés à l'article L. 1311-4 du code de la santé publique et aux articles L. 184-1, L. 511-11, L. 511-15, L. 511-16 et L. 511-19 à L. 511-21 du code de la construction et de l'habitation [...] Le marché est limité aux prestations strictement nécessaires pour faire face à la situation d'urgence. »*

b) Le concepteur d'un projet de réparation

L'intérêt de l'engagement d'un maître d'œuvre

Quelle que soit l'étendue du chantier de travaux d'office, il est très recommandé d'engager un professionnel de la maîtrise d'œuvre, par exemple un architecte, qui dirigera l'ensemble du chantier, depuis sa conception et la réalisation des diagnostics jusqu'à la réception des travaux. Cela est utile même pour des travaux très limités, par exemple un poste unique de travaux dans une procédure d'urgence. Si les travaux concernent du structurel, il est recommandé que le maître d'œuvre soit accompagné d'un bureau d'études structure. À noter également qu'il existe des architectes spécialisés dans les travaux en copropriétés.

Il est préconisé de confier à ce maître d'œuvre une mission complète et non partielle, de sorte que les rôles et responsabilités du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre soient clairement distincts et que la mission du maître d'œuvre embrasse l'entièreté de la réalisation des travaux, de la conception à la réception :

- le maître d'ouvrage exprime des besoins : il définit le but recherché et les résultats qu'il veut obtenir, il est l'ordonnateur des travaux et des dépenses ;

- le maître d'œuvre met en œuvre cette commande, s'assure des moyens techniques pour y répondre, se charge de la conduite du chantier sous tous ses aspects, informe le maître d'ouvrage de l'avancement du chantier, des éventuelles difficultés. Il est convenablement assuré pour les responsabilités qui sont les siennes.

La mission complète est le principe de base. On peut la résumer ainsi :

- selon la nature des travaux d'office prescrits, le maître d'œuvre peut avoir une part de conception dans son travail (par exemple s'il faut installer des équipements absents) ;
- il se charge de conduire les missions de diagnostics nécessaires pour la préparation et la bonne conduite des opérations (notamment pour la réalisation des travaux prescrits) ;
- il se charge de préparer les éventuelles autorisations administratives, d'urbanisme notamment (déclarations préalables, permis de construire, etc.), indispensables pour le maître d'ouvrage ;
- il se charge de la consultation des entreprises et accompagne le maître d'ouvrage dans ses choix (choix des entreprises et d'éventuelles variantes dans les réponses techniques) ;
- il assure la conduite des entreprises et le suivi complet du chantier jusqu'à sa réception et informe le maître d'ouvrage de l'avancement du chantier, des éventuelles difficultés ;
- il assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux.

L'administration maître d'ouvrage des travaux d'office aura en face d'elle un interlocuteur unique professionnel pour la conduite du chantier et non une série d'entreprises, de réalisateurs de diagnostics. En outre c'est le métier de ce professionnel que de voir sur le chantier des désordres non encore identifiés, s'ils se présentent, d'en informer le maître d'ouvrage et de proposer les mesures nécessaires pour y remédier.

La mission de maîtrise d'œuvre complète comprend les missions normalisées suivantes :

- Études de diagnostic (DIA)
- Études avant-projet sommaire, avant-projet détaillé et projet (APS, APD, PRO)
- Assistance à la passation des marchés (ACT)
- Études d'exécution (EXE)
- Direction de l'exécution des contrats de travaux (DET)
- Assistance à la réception et pendant l'année de garantie (AOR)
- Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier (OPC)

Le choix du maître d'œuvre et rédaction de la commande

Il convient de donner comme critère de choix du maitre d'œuvre une réelle expérience dans la réhabilitation et une bonne connaissance du bâti ancien ainsi que du logement.

Pour préparer sa commande, le maître d'ouvrage devra :

- reporter précisément les prescriptions édictées par les arrêtés de police préalables aux travaux d'office ;

- traduire autant que nécessaire ces prescriptions en une commande (une commande publique doit exprimer de façon claire et explicite le cahier des charges) : assurer la sécurité, la salubrité de logements, l'expression d'un « besoin » pour réaliser des travaux d'office ; cela exprimé, il convient alors de donner la liste des désordres qui ont motivé l'arrêté de police, ainsi que les prescriptions qui s'ensuivent. Il n'appartient pas au maître d'ouvrage de donner les moyens techniques pour répondre à ce besoin (par exemple, il n'y a généralement pas à faire référence à une norme technique particulière), mais le besoin doit être bien exprimé : « mettre en sécurité de façon complète et pérenne l'installation électrique de l'immeuble », « remettre dans un état normal d'usage tel ou tel ouvrage », etc. C'est au maître d'œuvre de définir les moyens pour atteindre ces objectifs. En outre, il est judicieux de rappeler contractuellement au maître d'œuvre qu'il lui appartiendra de s'assurer à tous les moments de sa mission que les travaux prévus sur la base de l'arrêté mettront fin de façon satisfaisante à tout danger pour la sécurité et la salubrité. Notamment, il devra être attentif à la découverte de désordres non identifiés jusqu'alors, situation toujours possible dans des travaux d'office qui portent le plus souvent sur des immeubles susceptibles de créer des « surprises », et, bien entendu, il devra en informer sans retard le maître d'ouvrage avec les remèdes à apporter (qui feront l'objet de travaux supplémentaires, recouvrables comme les autres).

Le coût de la maîtrise d'œuvre représente de l'ordre de 12 à 15 % du montant de l'opération.

c) L'intérêt d'une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'AMO est une initiative volontaire du maître d'ouvrage et ne revêt pas de caractère obligatoire. La possibilité pour le maître d'ouvrage de faire appel à une AMO est définie au L. 2422-2 du code de la commande publique.

Il est recommandé de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à un tiers indépendant afin de recommander à chaque étape la rationalisation des reconnaissances et travaux prescrits, et d'orienter vers une planification optimale des coûts d'investigation et de diagnostics, que ce soit en phase amont, faisabilité d'un projet, programmation ou lors de la consultation des concepteurs. Ces missions sont définies aux articles R. 2431-13 et R. 2431-18 du code de la commande publique.

À noter : Le coût de l'AMO est à ajouter à celui de la maîtrise d'œuvre.

4. L'identification de bâtis à risques

Les retours d'expérience des situations identifiées comme présentant un risque d'effondrement comportent les situations suivantes :

- cœur de ville ancien avec des typologies bâtimentaires en maçonnerie ou avec des ossatures bois ;
- bâtiments récents avec des typologies bâtimentaires incluant également des bâtiments en béton armé.

Nous allons évoquer en suivant les situations mêlant quelques-unes de ces caractéristiques.

a) L'évolution des habitudes constructives par époque

Nous retrouvons différentes typologies bâtimentaires associées à chaque époque de construction. Sur le bâti ancien, il est fréquent de retrouver des murs en moellons. En étage de superstructure, on trouve parfois des ossatures verticales avec des pans de bois et du remplissage en torchis. Il y a lieu d'être particulièrement prudent en l'absence de visite sur la typologie bâtimentaire.

Les typologies couramment utilisées par périodes de construction sont reprises en suivant.

Typologie du plancher haut de la cave	
Moyen-âge – 1850	Voûtes en pierre et plancher et plancher bois
1850-1900	Profilés métalliques avec plancher métallique
1914-1950	Béton armé et plancher béton (poutrelles hourdis ou dalles pleines)

Typologie des murs	
Moyen-âge – 1850	Pierre Brique Pans de bois
1850-1900	Les matériaux précédents sont utilisés avec ajout de fer notamment avec des chaînages et tirants métalliques ou/et des pans de fer.
1914-1950	Les matériaux précédents sont utilisés avec ajout de métal, béton armé et de maçonnerie d'agglomérés.

b) Le contexte du bâti de type cœur de ville

Les îlots de cœurs de villes anciens se sont érigés au cours des siècles avec des alignements multiples et des évolutions parcellaires. Simultanément, les quartiers se sont reconstruits sur eux-mêmes, réutilisant de manière fréquente les assises en infrastructures et prenant appui sur les murs mitoyens. Ce contexte induit de très grandes différences de résilience et des vulnérabilités spécifiques pour certains bâtiments ou certains éléments de structures.

La conception de bâtiments neufs est différente de celle des bâtiments anciens. On peut citer la présence de murs mitoyens avec doubles murs qui s'imposent pour toute construction neuve, ou encore la réalisation de parkings en sous-sols, faisant évoluer la typologie des fondations.

Il y a lieu d'attirer l'attention sur plusieurs points :

- Le pompage en cours de chantier, fréquent lors de la création de sous-sols peut induire :
  - un déséquilibre hydrogéologique des sous-sols, avec un risque de tassement de sol au droit des fondations et l'apparition de désordres structuraux sur les bâtiments existants ;
  - des désordres affectant les constructions comportant des pieux bois, en lien aux variations du niveau de la nappe.
- Les vibrations en cours de chantier induits sur le bâti ancien.

c) Le contexte du bâti de type XX^{e} siècle

Au cours de la deuxième partie du XX^{e} siècle, un grand nombre de bâtiments en béton armé a été construit ainsi qu'un ensemble de bâtiments mêlant plusieurs matériaux incluant entre autres l'acier et le bois.

La connaissance sur la durabilité des ouvrages s'est développée et des critères d'exigence de durabilité ont été introduits dans la règlementation. La durée d'utilisation couramment définie lors de la construction d'un bâtiment est de 50 ans. Il s'agit de la durée au-delà de laquelle des travaux significatifs de réparation des structures peuvent s'avérer nécessaires pour accroître la durée d'exploitation d'un ouvrage.

d) Le vieillissement et altération dans le temps des matériaux

Les pathologies du matériau béton

Un certain nombre de pathologies affectent le matériau béton armé. Une des conséquences principales est la corrosion des armatures. Celle-ci est largement favorisée par la diminution du PH en lien avec le développement de la carbonatation.

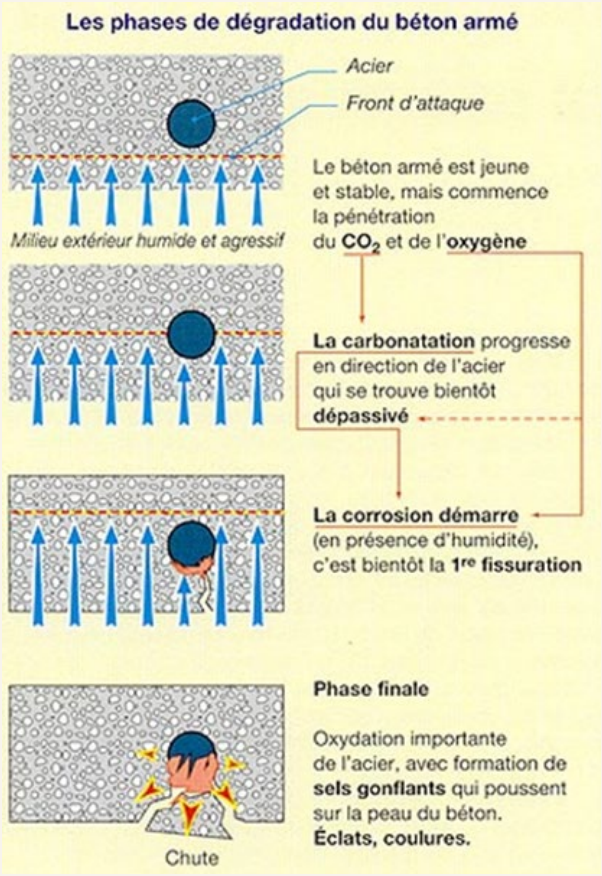


Figure ci-contre : phases de dégradation du béton par carbonatation du béton avec corrosion des armatures béton armé.

Plus précisément, au fur et à mesure que le front de carbonatation progresse dans la profondeur de la paroi béton armé, la corrosion débute et s'amplifie avec la présence d'humidité et la pénétration d'oxygène.

Les pathologies du matériau maçonnerie (moellons, pierre, mortier)

Les pathologies de la maçonnerie ancienne peuvent concerner :

- la pierre elle-même dont une réaction interne peut conduire à son délitement dans sa masse ;
- le mortier de rejointement en particulier dans des éléments dont le contexte d'humidité induit le développement de salpêtre.

Ces pathologies sont aggravées par des défauts de maintenance humaine dont une mauvaise ventilation des caves et des réparations inadaptés telle que l'application de mortier sur la maçonnerie.

Les pathologies du matériau acier

Il y a lieu d'être vigilant à la présence de corrosion sur les éléments métalliques.

Les pathologies du matériau bois

Les pathologies du matériau bois peuvent affecter les éléments de structure suivants :

- les pieux en bois ;
- les planchers bois ;
- les éléments en pans de bois d'ossatures verticales.

Le risque principal sur le bois est l'humidité. Il y a lieu d'être particulièrement vigilant quant aux attaques provenant des champignons et des insectes.

On peut, à ce titre, rappeler les différentes situations de service et les risques associés sur le matériau bois.

Situation en service	Exemples d'emploi	Risques biologiques
Bois toujours sec.	A l'abri de l'humidité.	• Insectes.
Bois sec dont la surface est humidifiée temporairement ou accidentellement. Humidité des bois en moyenne inférieure à 18 %.	Charpente, ossatures correctement ventilées en service.	• Insectes (termites). • Champignons de surface.
Bois soumis à des alternances humidité/sécheresse.	Toutes pièces de constructions ou de menuiseries extérieures verticales soumises à la pluie (bardage).	• Pourriture. • Insectes (termites).
Bois d'humidité toujours supérieure à 20 %, en tout ou partie de son volume.	Bois horizontaux en extérieur (balcons, coursives…) et bois en contact avec le sol ou en humidification prolongée ou permanente.	• Pourriture. • Insectes. y compris termites.
Bois en contact permanent avec l'eau de mer.	Piliers, pontons et bois immergés.	• Pourriture. • Insectes. • Térébrants marins.

Tableau emprunté à AQC

e) Les modifications des bâtiments durant la vie des ouvrages

Les charges gravitaires qui s'exercent sur les murs comprennent les charges permanentes et les charges d'exploitation.

Les charges permanentes se composent notamment des surcharges de plancher (chape, revêtements de sol).

Jusqu'à une période récente (1986), aucune norme ne régissait l'amplitude des charges d'exploitation minimum à retenir pour le bâtiment. Une prudence est donc nécessaire en cas de travaux modificatifs dans les bâtiments existants. Il y a lieu d'être vigilant sur les travaux effectués en l'absence d'un maître d'œuvre maîtrisant les structures anciennes.

Certains écueils sont régulièrement menés :

- des travaux réalisés par soi-même en l'absence de maître d'œuvre incluant des démolitions de cloisons ;
- des approximations telles que l'ajout de poids inférieur à 10 % du poids préexistant sur des structures existantes.

La modification des structures en voûtes

La présence de voûtes symétriques de part et d'autre d'un mur conduit à des efforts de poussée symétrique de part et d'autre du mur mitoyen. La suppression d'une voûte d'un seul côté du mur mitoyen peut conduire à une dissymétrie de chargement avec l'apparition d'une poussée horizontale préjudiciable à la tenue mécanique des éléments verticaux.

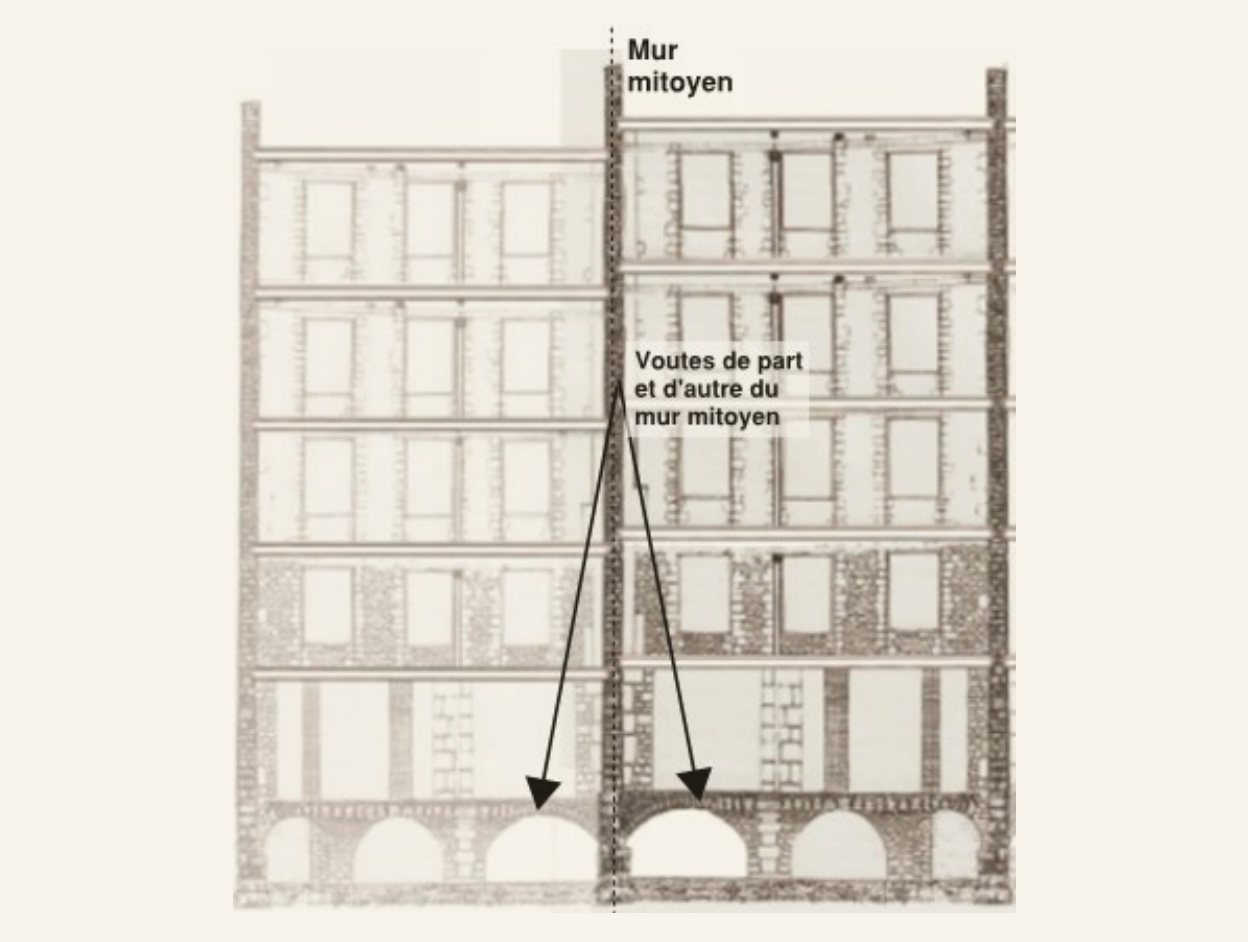


Figure 1 : *Exemple de configuration de voûte symétrique.*

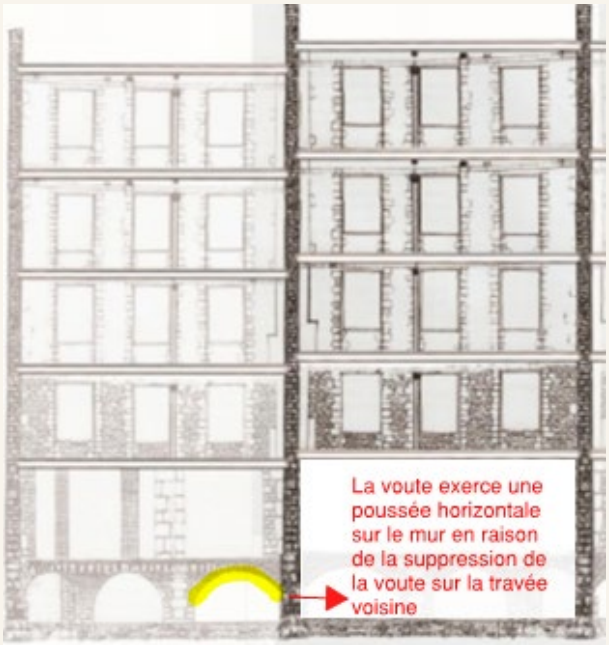


Figure 2 : *Exemple d'intervention avec suppression de plancher voûté conduisant à une poussée horizontale sur le mur mitoyen.*



Figure 3 : *Suppression d'une voûte avec affaiblissement de résistance du mur mitoyen.*

L'altération des systèmes structurels

Les planchers anciens comportaient fréquemment des tirants métalliques faisant office de maintien latéral des éléments de façade. Leur altération ou suppression peut conduire à des désordres significatifs pouvant aller jusqu'à la perte de stabilité latérale de la façade de bâtiments.



Figure 4 : *Suppression de tirant de plancher et perte de stabilité latérale de la façade.*

Les conséquences de changements de conditions hydrogéologiques et mécaniques des sols

Une fuite de réseaux ou un défaut de drainage au niveau du sol est de nature à engendrer une perturbation de la teneur hydrique des sols. Cet effet peut avoir des conséquences de perte de portance des sols et être responsable d'un affaissement de l'appui de la structure.

En cas de présence de pieux bois, ceux-ci deviennent vulnérables lorsque leur partie supérieure n'est plus immergée. Des pathologies d'altération du bois constitutif des pieux peuvent en résulter.

Ces effets peuvent également trouver naissance lors de travaux modifiant substantiellement la circulation de nappes d'eau enterrées. On peut plus particulièrement citer l'imperméabilisation des couches de sol ou la création de structures enterrés (parkings…).

f) Les autres causes provenant d'éléments isolés de structure

Le cas des balcons

Les balcons sont des éléments particulièrement vulnérables car ils n'ont aucune capacité de redistribution mécanique des efforts.

Les causes d'effondrement peuvent être multiples, on peut en citer deux fréquentes :

- un défaut d'implantation des armatures supérieures pour le cas des structures béton armé ;
- une altération en présence d'eau (sur des éléments en béton armé ou en maçonnerie de pierre).

Le cas des éléments en toiture de type cheminées

Il y a lieu de porter un point de vigilance sur les éléments isolés en console de type cheminées pouvant s'avérer projectile en cas de chute sur la voirie.

g) La lecture des fissures

Plus bas sont présentés quelques cas types de fissures.

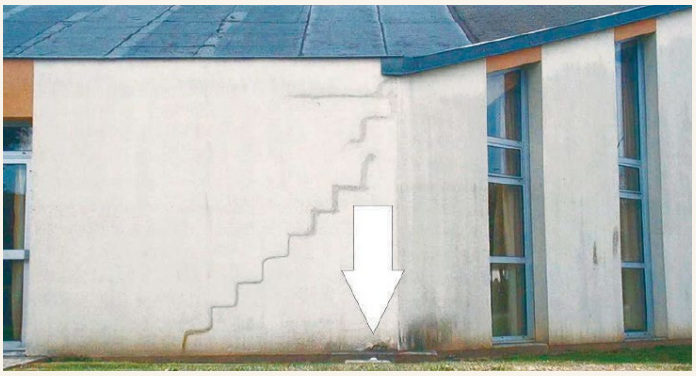


Illustration ci-contre : Fissures ou lézardes d'inclinaison voisine de 45°

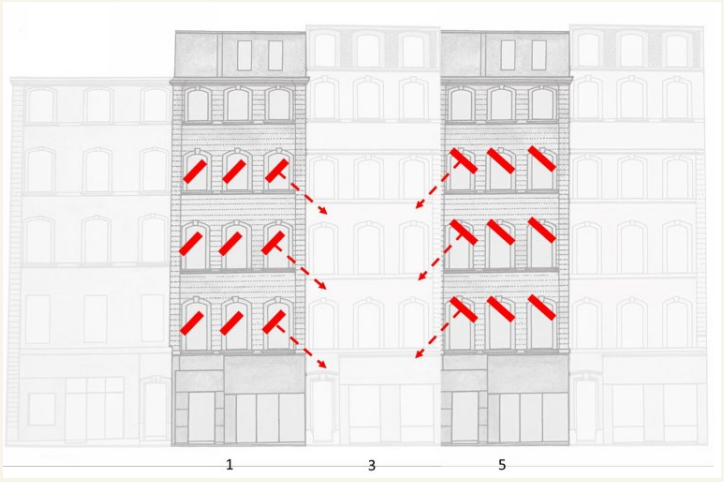
Ces fissures traduisent une déformation de l'assise du mur en un point ou sur une zone précise. Lorsque le mur est constitué de blocs maçonnés, les fissures pourront suivre les joints et former des escaliers.



Illustration ci-contre : Fissuration affectant les enduits de façade

Ces fissures apparaissent lorsque le support de l'enduit manque de résistance et de cohésion.





Illustrations ci-dessus : Fissuration en lien à un affaissement de porteur mitoyen

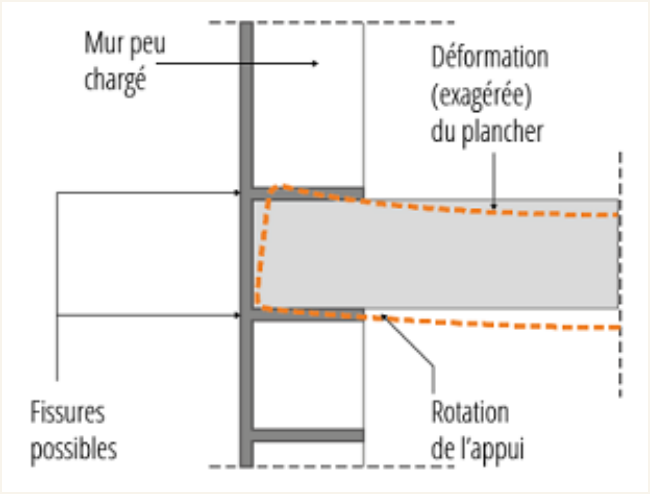
Un affaissement du mur mitoyen se traduit par diverses observations dont :
1. Un ensemble de fissurations en façade en lien à un mouvement différentiel
2. Des déformations de plancher orientées dans la direction du mur mitoyen affaissé
3. Une difficulté à manutentionner les ouvrants.



Illustration ci-contre : Pré-flambement de mur porteur

Cet état traduit une instabilité significative du mur sous son chargement gravitaire avec un risque notoire d'instabilité et d'effondrement du bâtiment.

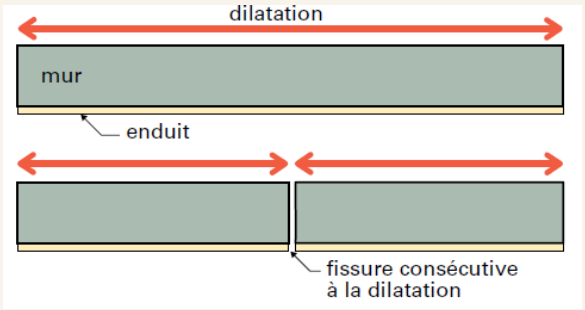




Illustrations ci-dessus : Fissures trouvant leur origine dans une rotation de plancher

Ces fissures, sans gravité vis-à-vis de la solidité du bâti trouvent leur origine dans la rotation d'appui d'un plancher au droit d'un mur peu chargé, en l'absence de chainage béton armé. Cette fissure filante horizontale sur la longueur du bâtiment s'observe alors en sous face du dernier niveau du bâtiment. Son impact est limité à des conséquences vis-à-vis de l'étanchéité et des fonctions clos couvert du bâtiment.





Illustrations ci-dessus : Fissures et lézardes verticales franches

Ces fissures font suite à une rupture en traction du mur. En général, il s'agit de fissures à mi-longueur de la façade trouvant leur origine dans des contraintes de traction qui n'ont pas pu être équilibrées par le ferraillage.

h) Exemple illustratif de conjonctions de faits pouvant conduire à un effondrement

Dans le cas de structures anciennes, le défaut de conception ne peut pas préfigurer comme une cause principale d'effondrement. En effet, la structure a déjà subi par le passé l'ensemble des charges pour lesquelles elle a été conçue. Pour autant, la plupart des structures anciennes disposent de techniques constructives ne répondant pas aux exigences actuelles.

On peut par exemple rappeler que les bâtiments anciens ne disposent souvent pas d'un système de fondations mais de murs ancrés dans le sol.

Plusieurs faiblesses systémiques peuvent être mises en exergue sur cette typologie structurelle :

- l'absence d'armatures dans les fondations et dans les éléments de structure verticaux, engendrant l'absence de capacité à reprendre les efforts de traction ;
- l'absence de prise en compte de dispositions pour compenser la présence de sols sensibles à l'eau ou hétérogènes.

Dans un grand nombre d'effondrements récents, la situation accidentelle est causée par une conjonction de faits tels que :

- des modifications substantielles sur les éléments de structures horizontaux de bâtiments, dont l'ajout de poids (modifications de la composition des planchers, modification de la destination des surfaces avec surcharges d'exploitation plus importante) ;
- des affaiblissements sur les éléments de structures verticaux (ouvertures dans les éléments de structures verticales, saignées dans les murs pour le passage de réseaux...) ;
- des surélévations ;
- des défauts d'entretien notoires (réseaux, fuites d'eau sur planchers bois...) ;
- la présence de doublage dont la mise en œuvre est même parfois spécifique pour masquer des fissures ;
- des techniques de réparations ou d'habillage de façades inadaptés : on peut citer ici l'application de mortier sur la maçonnerie ou encore l'application d'un enduit/mortier sur des éléments de pans de bois.

i) Les appareils de mesures

La liste suivante présente les appareils de mesure fréquemment utilisés par les services de l'État dans le cadre de visites suite à un signalement d'habitat insalubre.



Illustration ci-contre : Humidimètre

Un taux d'humidité est normal lorsqu'il est compris entre 5 et 50 % pour le bois.

Au-delà, un taux d'humidité important favorise l'apparition d'attaques biologiques sur le bois.



Illustration ci-contre : Caméra thermique

Utilisée avant tout pour déceler les ponts thermiques, la caméra thermique peut également être utilisée pour identifier des discontinuités de matériaux, la présence de pans de bois dans des structures ainsi que la présence de fissures dans une structure.



Illustration ci-contre : Sonde à hélices

La sonde à hélices permet de mesurer le débit de ventilation.

j) Les appareils utilisés pour conforter un diagnostic structurel

Un détail des différents types de sondages et relevés sur les structures est précisé en annexe. Ils sont pratiqués par les entreprises spécialisées dans l'audit et le diagnostic des structures.

D. ANTICIPER DES ÉVÉNEMENTS DE SÉCURITÉ CIVILE

1. Le Plan communal de sauvegarde (PCS)

a) Les objectifs du PCS

Le PCS est un document qui établit un lien entre les politiques locales de prévention des risques et celles de gestion de crise. Ce document est obligatoire dans certaines communes à risque (définies à l'article L. 731-3 du code de la sécurité intérieure). Il peut cependant être élaboré à l'initiative du maire lorsque sa commune n'est pas soumise à l'obligation.

L'objectif du Plan communal de sauvegarde est de se préparer préalablement en se formant et en se dotant de modes d'organisation, d'outils techniques pour pouvoir faire face aux événements de sécurité civile.

La réalisation du PCS s'inscrit dans le temps, c'est un projet qui doit nécessairement impliquer l'ensemble de la structure communale. Pour le mener à bien, il convient de désigner un chef de projet et de créer un comité de pilotage. Le chef de projet tient une place centrale dans la réalisation et le comité de pilotage garantit le bon déroulement de l'ensemble. La commune peut également faire appel à un prestataire extérieur pour l'aider à réaliser son PCS.

b) L'élaboration du PCS

Les différentes étapes de réalisation d'un PCS sont les suivantes[1] :

Le diagnostic des aléas : définir le plus précisément possible quels sont les phénomènes prévisibles (connus), leur emprise sur le territoire.

Le recueil de ces informations se fait notamment à partir des documents suivants qui peuvent être obtenus auprès des préfectures : le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM), le porté à connaissance, les Plans particuliers d'intervention (PPI) faisant partie des dispositions spécifiques du plan ORSEC, le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), le Schéma départemental d'analyse et de couverture des risques (SDACR) du SDIS.

Une fois l'aléa connu, reste à le représenter de la manière la plus pertinente et dynamique possible pour une exploitation opérationnelle, c'est-à-dire sous forme de scénarios. Dans le cadre des dispositions spécifiques des plans ORSEC départementaux, la traduction en scénarios de certains aléas importants a déjà été réalisée. Lors du recensement des aléas, il est essentiel de s'assurer auprès des services opérationnels de l'existence ou non de ces scénarios départementaux, c'est-à-dire de plans de secours pour l'aléa donné. Si l'aléa fait l'objet d'un plan, la

[1] Source : guide pratique d'élaboration d'un PCS de la Direction de la défense et de la sécurité civile.

commune doit s'orienter sur le (ou les) scénario(s) retenu(s) par les services de secours pour être en parfaite cohérence avec le dispositif départemental.

Le PCS doit permettre de faire face à n'importe quel événement de sécurité civile et éviter de multiplier les plans. Qu'il s'agisse d'un événement d'origines naturelle, technologique, climatique, sanitaire ou d'un autre type d'événement, les fondements de l'organisation restent les mêmes.

Le recensement des enjeux : l'identification des populations et de tous les autres enjeux (économiques, stratégiques, environnementaux) pouvant être affectés par un phénomène est indispensable.

Il conviendra d'avoir une analyse de la population la plus précise possible, tenant compte des différents types de population (sédentaire, saisonnière, de transit…) ainsi que les informations particulières comme les lieux de forte concentration, les établissements sensibles (écoles, établissements de soin…) ou à forte exposition au risque (campings, zones industrielles…).

Le PCS doit également permettre d'identifier les infrastructures essentielles pouvant être atteintes et les réponses à apporter en cas de dysfonctionnement (présence de groupes électrogènes, distribution d'eau potable, centres d'hébergement d'urgence…). Il en va de même pour les infrastructures et bâtiments communaux.

Il conviendra enfin d'identifier les secteurs économiques et les autres secteurs pouvant être touchés par un phénomène (exploitations agricoles, zones industrielles, etc.)

La mise en place d'une procédure de réception de l'alerte au niveau de la commune : la base de l'efficacité de toute organisation repose sur sa capacité à être alertée le plus tôt et le plus rapidement possible. Il est indispensable que l'information soit portée à connaissance de manière certaine sur la ou les personnes intervenant dans la chaîne de traitement. Une fois les sources d'alerte identifiées, la commune doit prévoir une organisation pour réceptionner l'alerte en toutes circonstances : heures ouvrables, heures non ouvrables, périodes de congés, de week-end…

La solution la plus fréquente repose sur un régime d'astreinte, ou tout autre moyen organisationnel dont la disponibilité et l'efficacité sont éprouvées.

La mise en place d'un dispositif efficace de diffusion de l'alerte auprès des populations : peu importe les moyens employés, l'essentiel étant que la commune s'assure qu'elle est capable de diffuser l'alerte à l'ensemble de ses concitoyens.

La réception d'une alerte doit impérativement donner lieu à une action. Il convient donc de mettre en place un dispositif opérationnel de traitement de l'alerte, qui comprend deux volets :

- la diffusion interne à l'organisation communale de l'alerte : cette procédure s'avère indispensable si la réception s'effectue par une astreinte « technique » (un agent communal). En effet, cet agent doit transmettre l'alerte au maire ou à un adjoint pour qu'un élu soit rapidement présent sur place. Si l'événement le justifie, il convient ensuite de prévoir une démultiplication de cette alerte auprès des membres de l'organisation communale afin de faire monter en puissance le dispositif de gestion de l'événement.

- la diffusion de l'alerte à la population : la formalisation de cette procédure fondée sur le travail d'analyse préalablement fourni (cf. fiche précédente) est nécessaire pour garantir l'efficacité de l'opération. Cette procédure doit contenir *a minima* :
  - les modalités décisionnelles de début de diffusion (Qui décide ? À partir de quand ?) ;
  - les « cibles » de la diffusion avec une hiérarchisation des priorités : établissements sensibles en premier, secteurs les plus menacés…
  - les moyens opérationnels à utiliser pour chaque cas, chaque cible ;
  - les modalités techniques et pratiques de mise en œuvre de chaque moyen à utiliser ;
  - les modalités pratiques de contrôle de la bonne diffusion de l'alerte permettant au maire de s'assurer que la diffusion a bien eu lieu et qu'elle a été efficace.

Le recensement des moyens pour faire face à l'événement

Le PCS, comme tout autre plan de sécurité civile n'a pas pour objet de créer de nouveaux moyens mais d'organiser l'existant. Le recensement des moyens se fait par rapport au territoire communal et, pour l'intercommunalité, pour les fonctions qui lui sont déléguées. Si certaines ressources n'existent pas localement, il convient d'identifier les besoins. Lors d'un événement, ces besoins feront l'objet de demande d'appui au niveau de la préfecture.

Il s'agit d'être complémentaire par rapport à l'échelon supérieur. Par exemple, les entreprises de levage ou les plateformes d'approvisionnement des grandes surfaces sont déjà recensées au niveau départemental.

Les moyens humains peuvent être communaux (agents, élus), privés (associations, entreprises) ou relever d'une réserve communale de sécurité civile.

Les moyens techniques peuvent être communaux (logistiques, hébergements) ou privés (matériels divers, engins, etc.).

Le commandement du dispositif : l'objectif consiste essentiellement à assurer un suivi de la situation, à centraliser les informations et décisions mais également à maintenir un lien permanent avec les autres intervenants.

Durant la phase d'urgence, les missions de sauvegarde communale s'inscrivent dans une action rapide, en coordination avec les services de secours.

Avant constitution des équipes de terrain, le poste de commandement communal (PCC) doit :

- réceptionner l'alerte et la traiter ;
- évaluer la situation et les besoins ;
- alerter l'ensemble des intervenants nécessaires (montée en puissance du dispositif) ;
- constituer les différentes équipes de terrain selon les besoins et l'organisation prévue (constitution des cellules) ;
- donner les directives aux équipes de terrains : missions à assurer en fonction des priorités identifiées.

Lorsque les équipes de terrain sont en action, il doit :

- coordonner leurs actions ;
- assurer la complémentarité entre les opérations de secours et de sauvegarde ;
- suivre en temps réel les actions et les décisions ;
- rechercher et fournir les moyens demandés ;
- anticiper les besoins des phases suivantes par une analyse de la situation (recul par rapport aux événements).

Dans la phase de post-urgence, les besoins exprimés par les habitants ne sont plus vitaux mais n'en demeurent pas moins importants à leurs yeux. Un désengagement total de la commune serait vécu comme un abandon. La mairie, par son rapport de proximité et son implication directe, est l'acteur clairement identifié par la population pour y répondre. C'est d'ailleurs sur ces aspects que l'action du maire sera la plus jugée puisqu'elle est la plus visible. Le PCC doit :

- identifier l'ensemble des actions à mener et les hiérarchiser selon leur degré d'urgence ;
- coordonner les actions ;
- organiser la prise en charge des aspects administratifs : assurance, personnes ayant perdu tous papiers d'identité, recherche de financements d'urgence… ;
- assurer la communication post-urgence : information des familles, des médias… ;
- encadrer les nouveaux intervenants (en particulier les associations et bénévoles) ;
- gérer les dons : par le biais d'une structure déjà organisée (association type Croix-Rouge) ou par la création d'une structure adaptée (association…).

Tout au long de l'événement, le PCC doit :

- maintenir une liaison permanente avec le maire ;
- maintenir une liaison permanente avec les autorités et services de secours ;
- maintenir une liaison permanente avec les acteurs communaux sur le terrain ;
- tenir une main-courante relatant l'ensemble des décisions et actions menées pour assurer une traçabilité de la gestion de l'événement.

La réalisation d'un PCS doit être l'occasion de travailler avec différents partenaires et de créer un réseau : l'objectif est de bien définir le « qui fait quoi » en cas d'événement de sécurité civile. Cette connaissance mutuelle des capacités, des compétences et missions de chacun est un atout considérable pour le déroulement des opérations.

Quelques exemples de partenaires à mobiliser : pompiers, préfecture et autres services de l'État, EPCI, communauté scolaire, entreprises privées de la commune, associations, hébergeurs potentiels…

c) Le contenu du PCS

Bien que le contenu du Plan communal de sauvegarde puisse varier d'un territoire à l'autre, il est nécessaire d'y inscrire certains éléments, conformément au code de la sécurité intérieure : rassembler les documents contribuant à l'information préventive et à la protection de la population, déterminer les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixer l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, définir la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien à la population et recenser les moyens disponibles.

Article L. 731-3 du code de la sécurité intérieure : *« I. - Le plan communal de sauvegarde prépare la réponse aux situations de crise et regroupe l'ensemble des documents de compétence communale contribuant à l'information préventive et à la protection de la population. Il détermine, en fonction des risques connus, les mesures immédiates de sauvegarde et de protection des personnes, fixe l'organisation nécessaire à la diffusion de l'alerte et des consignes de sécurité, recense les moyens disponibles et définit la mise en œuvre des mesures d'accompagnement et de soutien de la population. [...]*

III. - Tous les cinq ans au moins, la mise en œuvre du plan communal de sauvegarde fait l'objet d'un exercice associant les communes et les services concourant à la sécurité civile. Dans la mesure du possible, cet exercice implique aussi la population. »

Ci-dessous quelques éléments essentiels à faire apparaitre dans le PCS :

- **L'organisation des services :**
  - Définition des agents internes et externes mobilisables (rôles, modalités de mobilisation) : annuaire des acteurs mobilisables en cas de crise précisant le cadre, les missions et les modalités d'intervention de chaque partenaire (y compris les associations type croix rouge, secours populaire...).
  - structuration de l'équipe (personnes référentes en cas de crise, rotation des agents, relais vers le moyen terme...). Ces équipes peuvent être composées de personnes extérieures à la commune, de services externes, etc.
  - emplacement du poste de commande de la crise (PCC) : déterminer un premier lieu facilement identifiable, accessible et correctement équipé, ainsi qu'un second en cas d'impossibilité d'utiliser le premier pendant la crise.
  - inventaire des moyens propres de la commune ou pouvant être fournis par des personnes privées implantées sur le territoire communal.

- **La gestion du public sinistré :**
  - localisation du lieu d'accueil pour renseigner les citoyens victimes de la crise ;
  - document type de répertoriage des sinistrés (type tableur Excel / fichier partagé) ;
  - système d'hébergement mobilisable en cas de crise.

- **Documents de capitalisation :**
  - document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) ;
  - recensement des dispositions déjà prises en matière de sécurité civile ;
  - identification des risques et des vulnérabilités locales.

- **Autres documents :**
  - protocoles de périmètres de sécurité ;
  - des fiches réflexes et modèles de procédures ;
  - mesures spécifiques pour faire face aux risques recensés.

Vous trouverez en annexe un exemple de trame simplifiée d'un PCS.

d) La pertinence du PCS

Cet outil est particulièrement intéressant pour anticiper une crise, et ne pas perdre de temps dans la mise en œuvre de l'action. Pour être efficace, sa mise à jour régulière est indispensable. Pour ce faire, un agent de l'équipe municipale peut être désigné comme « référent PCS » afin de compléter le PCS et d'en informer l'ensemble des agents mobilisables en cas de crise.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer aux guides du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer « Memento d'élaboration des Plans communaux de sauvegarde (PCS) » et « Plan communal de sauvegarde ».

2. La Réserve communale de sécurité civile (RCSC)

La loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile a créé la possibilité pour une commune de mettre en place une réserve communale de sécurité civile (RCSC) : c'est un outil de solidarité permettant à des citoyens volontaires de renforcer les équipes municipales en cas de crise. Il a pour but de définir un cadre juridique aux bénévoles.

Cet outil est développé uniquement dans les communes volontaires.

La RCSC ne se substitue pas aux services de secours.

La mairie décrit le cadre d'intervention de la RCSC dans un règlement intérieur, que ce soit pour des missions de prévention, pendant la crise, ou en post-crise. La création et l'organisation du RCSC sont définies par arrêté municipal, et figurent dans le PCS.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer à la plaquette du ministère de l'Intérieur « La Réserve communale de sécurité civile en 5 points ».



2

GESTION DE CRISE

A. LA MOBILISATION D'UNE ÉQUIPE D'URGENCE

1. La mobilisation des équipes

Les services d'incendie et de secours ont une mission de protection et de lutte contre les accidents, sinistres et catastrophes, d'évaluation et de prévention des risques technologiques ou naturels ainsi que de secours et soins d'urgence. Cette protection est faite aux personnes, animaux et biens. L'article L. 1424-2 du CGCT définit les missions des services d'incendie et de secours.

Dans le cadre des effondrements, l'intervention des pompiers sur les biens aura lieu dans le cas d'un risque pour les occupants ou les tiers. Cela exclut leur intervention sur des immeubles vacants sans risques pour les tiers. Ils pourront ainsi intervenir en réalisant des travaux d'extrême urgence relatifs à la stabilité de l'immeuble (étaiement, butonnage, etc.), en évacuant les occupants et/ou les tiers, et en recherchant des victimes sous les décombres.

Les services dans la lutte et la gestion des effondrements sont les unités de sauvetage déblaiement (SD), appartenant aux Services départementaux d'incendie et de secours (SDIS), à l'exception de Marseille et Paris, où ce sont respectivement la brigade des marins pompiers de Marseille (BMPM) et la brigade des sapeurs-pompiers de Paris (BSPP) qui interviennent.

En termes de responsabilité, les pompiers agissent comme conseillers auprès du maire pour mettre en œuvre les mesures les plus adaptées aux situations et degrés d'urgence (travaux, périmètre de sécurité, évacuation, etc.) : le maire reste le directeur des opérations de secours.

Cas particulier du séisme

L'Association française du génie parasismique (AFPS) intervient notamment en cas de séisme. C'est une association loi 1901 qui a pour objet l'étude des tremblements de terre et leurs conséquences sur le sol, sur les constructions et sur leur environnement, la recherche et la promotion de toutes mesures tendant à minimiser ces conséquences et à protéger les vies humaines. Parmi ses missions, l'AFPS réalise des interventions sur le terrain et des diagnostics d'urgence en situation de crise. L'AFPS, via son dispositif de la cellule d'urgence fournit les procédures et documents nécessaires au diagnostic bâtimentaire et la formation d'inspecteurs qualifiés habilités sous couvert d'une convention avec le ministère de l'Intérieur, outils fiables et précieux pour apprécier le risque immédiat pour les personnes. Vous trouverez des informations sur le site https://www.afps-seisme.org/

Dans le même temps, le maire se met en action : il se déplace à l'adresse du sinistre et engage les procédures d'extrême urgence si nécessaire. Il organise en parallèle les actions à mener avec les agents disponibles immédiatement, et se met en lien avec les services de la préfecture

2. L'astreinte

Lors d'une crise, les postes d'astreinte, que ce soit à la DDT, à la commune, ou dans d'autres services ont été identifiés dans le PCS. Au-delà des postes d'astreinte, selon l'ampleur de la crise, la taille de la commune, et la précision du PCS, il peut être nécessaire d'avoir recours à d'autres services de la commune pour renforcer l'effectif ou de faire appel aux compétences des communes voisines. Un recrutement d'urgence peut également être organisé.

En effet, toutes les collectivités ne sont pas dimensionnées en termes d'effectifs pour assurer la gestion d'une crise, notamment lors d'événements liés à une catastrophe naturelle. Il est primordial, pour assurer une continuité des interventions dans de bonnes conditions, de penser l'organisation des équipes dès le début de l'événement en intégrant les plannings, le doublage des équipes et la mise en place d'astreintes. Les collectivités pourront s'appuyer sur des renforts extérieurs : intercommunalité, services de l'État.

La mise en place d'une réserve communale de citoyens volontaires pourrait également être envisagée.

Exemple du séisme au Teil

La commune du Teil, suite au séisme survenu le 11 novembre 2019, a dû rapidement faire face à l'accueil et la gestion de nombreux sinistrés. Il a très vite fallu organiser un pôle d'accueil des sinistrés mais les moyens humains de la commune ne permettaient pas de faire face à l'ensemble des demandes. La commune a rapidement alerté les services de l'État ainsi que les partenaires du territoire, ce qui a permis de mettre en place une organisation par pôles de compétences avec des équipes se relayant au quotidien pour prendre en charge les différents besoins des ménages.

De nombreuses structures ont été mobilisées pour assurer les permanences de ces pôles d'accueil : conseil départemental, organismes sociaux, services de l'État, associations.

Par ailleurs, le Commandant des opérations de secours (COS) (L. 1424-4 CGCT), dans son travail, prend appui sur les services de spécialistes en structure du bâti dégradé. Ils pourront s'imprégner des lieux et des typologies structurelles afin de porter les bonnes décisions pour la sécurité des biens et celle des personnes. Ils regroupent les équipes du service sécurité bâtimentaire de la ville et des bureaux d'études extérieurs spécialistes des audits structurels de bâtiments dégradés.

B. LA DÉFINITION D'UN PREMIER PÉRIMÈTRE DE SÉCURITÉ ET L'ÉVACUATION DES OCCUPANTS

1. L'évacuation

a) L'action des services de secours

Après avoir évalué les risques bâtimentaires et établi une méthodologie d'intervention adaptée au site, les services de secours engagent l'extraction de toutes les victimes. Les sapeurs-pompiers sont les premiers à entrer dans le bâtiment au moment de la crise. Un spécialiste des structures bâtimentaires peut dans certains cas les accompagner.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide de doctrine opérationnelle « Secours en milieux effondrés ou instables » du ministère de l'Intérieur.

b) L'action du maire

En cas d'extrême urgence, le maire est l'autorité compétente pour agir au titre de sa police générale. Il a l'obligation de prendre les mesures de sécurité qui s'imposent : sécuriser les abords, prévoir l'évacuation et prendre des mesures en extrême urgence.

Le maire peut prendre un arrêté de police générale quelle que soit la cause du désordre, qu'elle soit inhérente ou extérieure au bâtiment (incendie, séisme, etc.). À ce stade, il ne s'agit pas de connaître l'origine du désordre, mais de protéger les occupants et les tiers.

En cas d'évacuation d'un immeuble en police générale, la collectivité héberge en urgence les occupants à ses frais. Le FARU peut aider au financement de ces hébergements.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide relatif à la mise en œuvre des dispositions régissant le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence.

Effondrement d'un immeuble sous arrêté de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne : le cas de Toulouse

Après un signalement à la mairie d'un immeuble présentant d'importants désordres structurels, notamment des fenêtres et portes de plus en plus difficiles à ouvrir et des fissures importantes, la mairie de Toulouse a pris, dès le lendemain, un arrêté d'urgence de mise en sécurité avec interdiction temporaire d'habiter (L. 511-19 CCH), et prescrivant des travaux de mise en sécurité urgente.

Dans le même temps, la mairie a fait usage de son pouvoir de police générale (L. 2212-2 CGCT) pour évacuer l'immeuble, réaliser des travaux indispensables tels que le butonnage des structures, la pose de capteurs surveillant le mouvement des structures, et instaurer un périmètre de sécurité avec gardiennage privé, dans le but de s'assurer de l'effectivité de la sécurité du périmètre, mais également d'éviter le squat ou les vols.

Une semaine après le signalement, l'immeuble sous procédure s'est effondré.

Dans ce cas particulier, l'arrêté n'a pas été annulé. Les propriétaires, en accompagnement de la collectivité, ont procédé au relogement définitif des occupants de l'immeuble.

Dans les jours qui ont suivi, des désordres ont été observés sur des immeubles appartenant au même îlot. Ces désordres ont pour certains une origine totalement indépendante de l'effondrement et ont été constatés de manière fortuite à la suite de l'effondrement, sans lien de cause à effet.

Des arrêtés d'urgence prescrivant des travaux et l'hébergement des occupants ont été pris sur ces immeubles, suite aux recommandations d'experts du tribunal administratif. En effet, bien que la collectivité ait des compétences techniques internes, elle a privilégié pour ce cas spécifique l'appui d'un expert externe. Le maire a également fait usage de son pouvoir de police générale pour fermer la rue. La mairie a pris le parti d'effectuer d'office une grande partie des travaux prescrits dès la fin du délai afin de pouvoir réintégrer au plus vite l'ensemble des occupants.

Au vu de l'ampleur de la situation, le service compétent a fait appel à d'autres services de la commune sur ces quelques mois, afin d'agir dans les meilleurs délais.

Suite à l'effondrement, le nombre de signalements a augmenté. Cela révèle un « effet de psychose » pour un certain nombre de cas et une prise de conscience de la part des habitants d'immeubles dégradés.

2. La définition d'un premier périmètre de sécurité et la sécurisation

a) L'action des services de secours

Un premier périmètre de sécurité réflexe est mis en place par les services de secours dès leur arrivée, en utilisant des règles de dimensionnement type. Il pourra ensuite évoluer en fonction des conclusions des experts bâtimentaires.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide de doctrine opérationnelle « Interventions en milieux effondrés ou instables » du ministère de l'Intérieur.

b) L'action du maire

Concomitamment à l'évacuation, et avec l'appui des équipes de secours, le maire définit dans son arrêté de police générale un premier périmètre de sécurité. Il y fait figurer les professionnels autorisés à y accéder.

Simultanément à l'établissement du périmètre de sécurité, la coupure des réseaux de gaz et d'alimentation doit être prescrite dans l'arrêté de police générale pour l'ensemble de la zone visée par le périmètre de sécurité.

Le maire étant l'autorité compétente, il a la responsabilité de faire respecter l'interdiction d'accès au périmètre de sécurité.

c) Les contraintes associées au périmètre de sécurité

Le périmètre de sécurité doit empêcher tout risque d'intrusion et acte de malveillance. Un contrôle rigoureux de l'ensemble des entrées et sorties du périmètre est nécessaire : soit matériellement (barrières, murages, etc.), soit en engageant une équipe de surveillance permanente, en sollicitant éventuellement les forces de l'ordre. Si la mise en place d'une rubalise peut être une solution d'urgence dans les heures qui suivent l'accident, elle est insuffisante pour s'assurer du respect du périmètre. Le moyen de sécurisation des accès est à adapter en fonction des situations : par exemple le murage d'un rez-de-chaussée peut s'avérer insuffisant. Lorsque la sécurisation du périmètre est assurée par du gardiennage, il est important que les règles d'accès exceptionnel à la zone soient strictes et claires, et que chacun ait le même niveau d'information en même temps : par exemple à Toulouse, le numéro « Allô Toulouse » est accessible aux administrés par un standard, et permet à tous les intervenants d'être informés en temps réel.

Ces mesures de sécurisation sont à la charge de la commune. Le Fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) pourra être mobilisé (cf. p. 71).

d) L'évolutivité du périmètre

Le périmètre de sécurité est amené à évoluer dans les jours qui suivent au rythme des visites effectuées par les équipes spécialisées en sécurité structurelle des bâtiments. Les immeubles voisins seront surveillés régulièrement afin de repérer d'éventuelles pathologies liées à l'accident. Certains bâtiments peuvent être réintégrés, après avoir mené à terme des diagnostics complémentaires. La remise en fonctionnement des réseaux devra faire l'objet d'une attention toute particulière.

Lorsque le périmètre évolue, le maire prend un nouvel arrêté de police générale. En effet, il reste l'autorité compétente à agir, les interdictions d'accès étant sur la voie publique, ou sur de nouveaux bâtiments à évacuer en extrême urgence. Il engage à nouveau sa responsabilité sur ces périmètres jusqu'à la mainlevée de l'arrêté.

Un exemple d'évolutivité de périmètre de sécurité est détaillé en annexe avec le cas d'étude de la rue Tivoli.

e) Le classement des bâtiments

Le diagnostic bâtimentaire consiste en une inspection visuelle. Il a pour but de classer les immeubles avoisinants la zone sinistrée en quatre catégories :

Type 1	Bâtiments ne présentant aucune pathologie structurelle manifeste dans lesquels les personnes évacuées peuvent réintégrer leur logement sans études ni travaux.
Type 2	Bâtiments présentant des pathologies mineures dans lesquels les personnes peuvent être évacuées et réintégrer leur logement : • si un diagnostic commandé par le syndicat des copropriétaires à un homme de l'art indique une conclusion favorable à la réintégration des occupants conformément au cahier des charges de diagnostic bâtimentaire ; • si les services compétents de la ville émettent un avis favorable à cette réintégration après réception du diagnostic et de ceux des avoisinants.
Type 3	Bâtiments faisant l'objet d'une suspicion de danger grave et imminent.
Type 4	Bâtiments partiellement démolis.

Ce classement doit être établi sur la base des éléments accessibles le jour du diagnostic et comporter dans tous les cas une inspection visuelle :

- façades côté rue et côté cour de l'immeuble, et avoisinantes ;
- parties communes et privatives accessibles (escaliers, paliers d'escaliers, planchers d'appartements accessibles) ;
- murs mitoyens ;

Si présence d'une cave :

- cave ;
- murs mitoyens ;
- plancher bas du sous-sol.

Dans un premier temps, l'ensemble des bâtiments entrant dans les typologies 2, 3 et 4 figurent dans le périmètre de sécurité.

C. LA DÉFINITION D'UN COLLÈGE D'EXPERTS

1. L'objectif du collège et la temporalité

Un collège d'experts est un groupement de professionnels compétent pour étudier le cas d'un accident dans un contexte particulier, avec les objectifs suivants :

- fournir une expertise technique de manière à éviter tout suraccident pour finaliser les opérations de recherche de victimes ;
- accompagner la ville dans le cadre de la sécurisation des bâtiments ;
- statuer sur la possibilité de permettre aux sinistrés de récupérer leurs affaires, d'effectuer des déménagements ou de réintégrer leurs logements ;
- sortir de la crise le plus rapidement possible et manière sécurisée.

La mission du collège d'experts est bien distincte de la mission de l'expert judiciaire. Il s'agit avant tout de caractériser les sensibilités aux pathologies de l'habitat ancien et de collecter un ensemble d'informations sur les éléments concourants à l'aggravation de ces pathologies pour l'ensemble du bâti ancien de la ville.

Le collège des experts accompagne la décision publique à deux niveaux :

- éclairages techniques en vue de la décision publique ;
- recommandations sur la gestion de l'habitat ancien dégradé ;
- assistance à la sortie de crise sur des situations de mise en sécurité urgentes.

Les missions du collège d'experts sont amenées à évoluer dans les semaines qui suivent le sinistre avec une meilleure compréhension des dégradations du parc dégradé existant.

Le collège d'experts peut être défini dans le PCS, en indiquant à la fois les coordonnées des personnes le composant, ainsi que son organisation.

À ce stade du traitement de la gestion de crise, une cellule de travail pour anticiper la gestion des phases suivantes peut être organisée en parallèle.

Le rapport du collège des experts de la ville de Marseille est joint en annexe.

2. La composition et le fonctionnement du collège d'experts

Le collège des experts doit, pour son fonctionnement, s'entourer d'un panel de compétences comme suit :

Compétences techniques	• Bureau d'études Structures • Bureau d'études géotechnique, et hydrogéologie • Architecte ou ABF • Bureau d'études déconstruction/désamiantage/plomb • Bureau de contrôle
Compétences sécurité et travaux	• Représentant des services de secours • Représentant du service gérant les périls • Représentant du service gérant les travaux d'office
Compétences juridiques et décisionnelles	• Représentant du service juridique spécialisé dans les procédures administratives (péril, insalubrité, pouvoir de police du maire, travaux d'office…) • Représentant de l'échelon décisionnel pouvant engager les moyens financiers nécessaires aux travaux d'office concourant à la sortie de crise et pouvant activer leur mise en œuvre au sein des services concernés.

Lors de sa mise en place il y a lieu de définir un cadre pour son fonctionnement, avec notamment :

- un ensemble de modalités (communication, vote, consensus technique…) et de règles pour la prise de décision ;
- une charte signée par les membres ;
- une fréquence de réunions ;
- une durée prévisionnelle.

D. LA CONDUITE DES VISITES DE BÂTIMENTS

1. Les objectifs de la visite

Les visites des bâtiments ont pour objectif de disposer d'une vision globale et rapide de l'étendue des désordres. Les retours de ces visites aux autorités permettent d'informer la population sur l'état des bâtiments et de réintégrer les bâtiments lorsque cela sera possible.

Les objectifs de la visite sont :

- l'identification du niveau d'endommagement du bâti ;
- la dangerosité de chaque bâtiment impacté.

Les diagnostics bâtimentaires permettent :

- de disposer d'une vision globale rapide de l'étendue des dommages ;
- de donner un avis/une information aux autorités en vue d'appuyer leur prise de décision pour garantir la sécurité des personnes ;
- une analyse des désordres observés sur les bâtiments autour de la zone sinistrée ;
- une analyse des interactions entre la zone directement sinistrée et les bâtiments avoisinants.

Il s'agit notamment de pouvoir mener ce dispositif avec les enjeux multiples :

- la rapidité et la capacité de mobilisation ;
- la coordination et la traçabilité de l'action ;
- la maîtrise et la sécurisation des modalités de réalisation des diagnostics ;
- l'homogénéisation méthodologique des diagnostics réalisés.

À l'issue de la visite de chaque bâtiment :

- hiérarchiser les interventions et les travaux de mise en sécurité ;
- interdire ou restreindre les accès à certains bâtiments ;
- identifier les ouvrages menaçant ruine ;
- identifier les ouvrages ne présentant pas de risques pour les personnes ;
- autoriser l'accès et l'occupation ;
- faciliter le retour à la normale sur une partie du territoire impacté.

Les éléments d'aide à la décision pour les autorités devront être conduits avec fiabilité dans un délai court.

Il peut arriver que les bâtiments en mitoyenneté immédiate de l'effondrement ne soient pas visitables avant leur mise en sécurité. Dans ce cas, ils font l'objet d'un traitement spécifique (zone d'interdiction d'accès, mise en sécurité par étaiement ou butonnage des façades…).

Il y a lieu d'être vigilant sur les préconisations de type butonnage. Ces derniers sont souvent préconisés au cours des travaux de sécurisation d'urgence, avant de connaitre les résultats des relevés et investigations. Dès que la situation le permet, ces éléments de butonnage devront être retirés afin d'éviter les transferts de charge.

Enfin, les visites doivent également s'intéresser au maintien des fonctions de clos et couvert des bâtiments (désordres en toiture consécutifs à l'effondrement) et aux désordres sur les réseaux.

2. Les documents de la visite

Les documents du rapport de visite apprécient les bâtiments visités du point de vue technique. Les constats par niveaux de gravité sont transcrits pour les différents éléments de structure, en précisant les interactions avec l'origine de la crise. Les préconisations de travaux de sécurisation découlent du constat de risques réels pour la sécurité.

Un exemple de fiche diagnostic est fourni en annexe.

3. Les accès aux bâtiments

Dans son arrêté de police, le maire définit les personnes autorisées à accéder au périmètre de sécurité. En plus des professionnels des bâtiments, il peut être nécessaire d'autoriser l'accès à certains agents ayant une connaissance des usages, l'historique des bâtiments et parcelles, etc. La présence d'un agent municipal pendant la visite favorise également le lien avec les occupants.

Concernant l'ordre des visites, il est à hiérarchiser par secteurs et non par ordre d'arrivée du signalement.

Il est primordial de regrouper les résultats des visites dans un document ou logiciel unique avec géolocalisation des résultats et historique des diagnostics, partagé entre les différents acteurs intervenant sur la crise. Ce document regroupera tous les aspects de la gestion de crise par foyer. Il peut être préétabli dans le PCS.

E. LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE, L'ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS ET L'ENGAGEMENT DES TRAVAUX D'URGENCE

1. La définition de l'origine des désordres pour appliquer la bonne procédure

Lorsque les occupants et les tiers sont écartés du danger extrêmement urgent, il s'agit de définir l'origine du désordre.

Si les désordres sont liés à une cause inhérente extérieure à l'immeuble (séisme, incendie, explosion…), le maire agit en **police générale**. Il a la responsabilité de réaliser les travaux urgents (butonnage, étrésillons…), de définir ou affiner et sécuriser le périmètre de sécurité (anti-squats, anti-intrusion, murage…), et d'héberger ou reloger les occupants. Une instrumentation des bâtiments afin de contrôler leur évolution ou des moyens de surveillance peuvent également être mis en place. La cause étant extérieure à l'immeuble, les frais engagés ne sont pas recouvrables auprès des propriétaires, le maire réalise les mesures à ses frais. En cas de défaillance du maire, et après mise en demeure de celui-ci, le préfet peut engager la procédure au titre de ses compétences en matière de police générale (L. 2215-1 du CGCT). Il n'intervient qu'après mise en demeure restée sans résultat.

Si les désordres sont liés à une cause inhérente à l'immeuble : le maire (ou le président de l'EPCI le cas échéant) ou le préfet prend un **arrêté de police spéciale** de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, selon le type de désordre, prescrivant au propriétaire les mesures permettant de mettre fin aux dangers ou risques. Ces mesures sont à la charge du propriétaire : travaux de sécurisation de l'immeuble, hébergement des occupants le temps des travaux, relogement en cas d'interdiction définitive à l'habitation… En cas de défaillance du maire (ou du président de l'EPCI), en l'absence de prise d'arrêté de mise en sécurité, et après mise en demeure de celui-ci, le préfet peut engager la procédure au titre du L. 2215-1 du CGCT. Il n'intervient qu'après mise en demeure restée sans résultat. En cas de défaillance du maire (ou du président de l'EPCI) en l'absence d'exécution des mesures prescrites par un arrêté de mise en sécurité, le préfet se substitue dans l'exécution de l'arrêté, sur le fondement de l'article L. 2215-1 1° du CGCT, en application de l'arrêté de police spéciale de mise en sécurité pris par le maire (ou le président de l'EPCI).

Point de vigilance : un arrêté de police spéciale ne peut prescrire de diagnostics, études ou sondages : l'autorité compétente a la charge d'apporter la preuve du danger.

En procédure d'urgence, l'arrêté de police spéciale ne peut prescrire que des mesures indispensables pour faire cesser le danger : interdiction temporaire d'habiter, d'utiliser ou d'accéder, travaux indispensables pour faire cesser le danger, démolition partielle ou complète de l'immeuble lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter le danger. Il ne peut prescrire d'interdiction définitive d'habiter ni de mesures pérennes.

Article L. 511-19 CCH : *« En cas de danger imminent, manifeste ou constaté par le rapport mentionné à l'article L. 511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L. 511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe.*

Lorsqu'aucune autre mesure ne permet d'écarter 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. »

A contrario, un arrêté dit « ordinaire » prescrit toutes mesures mettant fin durablement au danger. Cela inclut notamment l'interdiction définitive d'habiter, d'utiliser ou d'accéder ne pouvant être prescrite que lorsqu'aucun moyen technique ne permet d'écarter le danger, ou lorsque la reconstruction serait plus coûteuse que la rénovation.

Article L. 511-11 CCH : *« 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. »*

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer à la note du PNLHI « note explicative de la méthode de calcul à appliquer pour motiver une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ».

2. La réalisation des mesures d'office et la protection des occupants

Suite à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, et en cas de non-exécution des prescriptions par le propriétaire ou les copropriétaires dans le délai défini par l'arrêté, l'autorité compétente les réalise d'office, en lieu et place et aux frais des propriétaires.

En cas de prescription d'interdiction d'habiter, d'utiliser ou accéder, c'est le propriétaire qui a l'obligation d'héberger ou de reloger les occupants. Le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée. Dans le cas d'une interdiction définitive, le propriétaire doit présenter à l'occupant une offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et lui verser une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer. Lorsque le propriétaire ne satisfait pas ses obligations d'hébergement ou de relogement, l'autorité compétente y procède d'office en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais. En cas de relogement d'office, l'autorité compétente doit présenter trois offres de logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

Article L. 511-16 CCH : *« Lorsque les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, l'autorité compétente peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais du propriétaire. [...]*

Lorsque l'autorité compétente se substitue aux propriétaires défaillants et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais. »

Article L. 521-2 CCH : *« [...] Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.*

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. [...] »

Article L. 521-3-1 CCH : *« I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. »*

Article L. 521-3-2 CCH : *« I. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.*

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération inter-communale s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

[...]

VII. - Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant. »

Pour les propriétaires occupants, l'hébergement ou le relogement demeure à leur charge. En cas de passage en travaux d'office, les frais leurs seront recouvrés.

3. La gestion des déchets

Dans un contexte de bâtiments effondrés ou instables, il est souvent difficile de quantifier les déchets amiantés. Il y a lieu d'inclure des méthodologies spécifiques d'interventions (curage rouge, mise en sécurité en condition amiante, SS4, démolition mécanique en présence d'amiante) aux plans de déconstruction.

Il peut également être envisagé de recourir au réemploi des matériaux lors des travaux de démolition.

Les modalités de gestion des déchets post-catastrophes sont à prévoir avec la commune ou l'EPCI compétent, et avec l'appui éventuel des services de l'État.

4. Les aides mobilisables et les assurances

a) Le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU)

Le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU), prévu à l'article L. 2335-15 du CGCT, est un outil financier à destination des communes, des établissements publics locaux et des groupements d'intérêt public (GIP). L'objectif de ce fonds est d'octroyer une subvention destinée à faire face à des situations ponctuelles d'urgence qui nécessitent un relogement provisoire ou un hébergement d'habitants dont l'immeuble a été évacué en raison d'un danger pour la sécurité ou la santé des occupants.

Le FARU peut être mobilisé pour l'hébergement d'urgence ou le relogement temporaire des locataires évacués, pour une durée maximale totale d'hébergement de six mois, sur les dépenses réellement acquittées. Ces dépenses sont éligibles dans le cadre de l'application de la police générale du maire (L. 2212-2 du CGCT), hors catastrophes naturelles. Elles concernent principalement des nuitées d'hôtel ou loyers. Les charges et frais alimentaires ou frais annexes ne sont pas pris en charge par le FARU.

Le FARU apporte également son aide pour les dépenses engagées relatives à certains travaux tels que les frais de murage des ouvertures, mises en place de fermeture, dispositifs permettant d'éviter une occupation illicite, etc.

La remise en état d'un immeuble, l'évacuation de déchets ou le gardiennage ne sont pas pris en charge par le FARU.

En police générale, ce financement s'élève à 100 % des dépenses éligibles ; à 75 % en police spéciale (arrêté d'urgence, L. 511-19 du CCH).

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide relatif à la mise en œuvre des dispositions régissant le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence.

Si la collectivité est amenée à prendre en charge l'hébergement des ménages, il est conseillé de formaliser ces hébergements par l'émission de bons d'hébergement temporaire pour assurer le suivi des familles, surtout lorsqu'elles sont nombreuses, ainsi que la signature de conventions tripartites entre la collectivité, le ménage sinistré et l'hébergeur.

Enfin, quand la situation le permet, il est utile de réaliser un état des lieux contradictoire en amont de l'hébergement afin de responsabiliser le ménage hébergé et de limiter les problématiques de dégradations.

Vous trouverez en annexe une fiche pratique sur le FARU, ainsi qu'un modèle de convention et de bon d'hébergement.

b) Les assurances

En cas de crise, les assurances des propriétaires, occupants et syndic seront sollicitées. Selon les contrats, des garanties de prises en charge peuvent être prévues.

La responsabilité civile est une garantie obligatoire. Dans la plupart des cas, une garantie multirisque habitation (MRH) est incluse dans le contrat d'habitation (98 % des logements de métropole disposent de cette garantie), prenant en charge les biens des sinistrés.

Depuis novembre 2023, dans le cas d'un effondrement lié à une catastrophe naturelle, les contrats d'assurances habitation ont l'obligation de prévoir *a minima* les frais de relogement d'urgence pendant six mois.

Article D. 125-4-2 code des assurances : *« Tout contrat d'assurance habitation couvrant une résidence principale inclut une prise en charge des frais de relogement d'urgence au titre de la garantie prévue à l'article L. 125-1, dans des conditions déterminées par un arrêté des ministres chargés du budget, de l'économie et de la sécurité civile. La durée de prise en charge de ces frais est fixée à 6 mois à compter du premier jour du relogement. […] »*

Les articles A125-5 et suivants du code des assurances fixent les modalités relatives à la prise en charge des frais de relogement d'urgence et aux franchises applicables aux contrats d'assurance.

Dans les cas où l'effondrement n'est pas dû à une catastrophe naturelle, il n'y a pas de garantie obligatoire, mais les prises en charges d'hébergements par les assureurs varient en moyenne de trois à trente jours.

Certaines autres garanties peuvent paraître dans les contrats d'assurance des victimes, bien qu'elles ne soient pas obligatoires, comme le recours (en cas de préjudice subi par l'assuré du fait d'un tiers), les dommages matériels (garanties dommages aux biens), corporels (contrats de personnes et versement d'indemnités à titre d'avances sur recours, garanties accidents de la vie) ou encore la protection juridique (en cas de préjudice non couvert au titre d'une garantie

corporelle ou matérielle). Des garanties effondrements existent mais sont très peu proposées par les assureurs et souvent coûteuses. À titre d'exemple, on peut citer ci-dessous quelques cas d'exclusions de cette garantie :

- dégâts causés par des travaux non déclarés : si des travaux de construction ou de rénovation non déclarés ont fragilisé la structure du bâtiment et provoqué l'effondrement, l'assurance n'indemnisera pas les dommages ;
- négligence ou défaut d'entretien[2] : un manque d'entretien courant du bâtiment ayant conduit à l'effondrement ne sera pas couvert par l'assurance.

Certaines garanties couvrent des événements pouvant aboutir à l'effondrement d'un immeuble telles que :

- l'incendie ou l'explosion ;
- les catastrophes naturelles ;
- les catastrophes technologiques ;
- les événements climatiques ;
- les dégâts des eaux.

S'agissant de la couverture des frais de relogement pour les « sinistrés collatéraux », la profession des assureurs a pris la décision en juin 2024 *« d'étendre le contenu de la garantie assistance adossée aux contrats MRH des résidences principales aux situations des biens immobiliers à usage d'habitation ayant subi un effondrement total ou partiel les rendant inhabitables et aux autres biens immobiliers à usage d'habitation mis en sécurité et évacués par une autorité publique en raison de cet effondrement. »*

Dans le cas où l'immeuble aurait été évacué depuis plusieurs mois, les propriétaires peuvent souscrire une assurance propriétaire non-occupant en substitution de l'assurance habitation.

Lors d'événements mettant en péril la sécurité civile, la mise en place d'un collectif de sinistrés est une aide précieuse pour faciliter les démarches avec les assurances et bénéficier de conseils. La présence d'un représentant du monde assurantiel sur le terrain après l'événement aide également à répondre aux premières questions des sinistrés et d'avoir un contact direct. Ce collectif est complémentaire aux échanges bilatéraux entre les assurés et leurs compagnies d'assurance.

En effet, selon les contrats d'assurances souscrits par les propriétaires, un accompagnement lors de la procédure judiciaire peut être prévu.

c) Les aides de l'Anah

L'Anah pourra être mobilisée dans le cadre de travaux d'office exécutés suite à la défaillance d'un propriétaire n'ayant pas réalisé les mesures prescrites par un arrêté ordinaire (et non en procédure d'urgence) de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité. L'agence finance également les travaux de sortie d'insalubrité et de mise en sécurité des particuliers, qu'ils soient propriétaires occupants ou bailleurs.

[2] La Cour de cassation retient dans son arrêt du 25 octobre 2018 l'existence d'une faute dolosive en cas de défaut d'entretien rendant inéluctable la réalisation du dommage constitué par l'effondrement de de la couverture d'un immeuble.

d) Les Maîtrises d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

En cas d'événement majeur, des dispositifs particuliers et exceptionnels de financement peuvent être envisagés pour le relogement des ménages sinistrés comme la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) « Relogement ». L'objectif d'un tel dispositif est de trouver des solutions de logement dans le parc existant adaptées à la situation de ménages identifiés. Les MOUS peuvent être sous maîtrise d'ouvrage État pour la gestion de situations exceptionnelles nécessitant l'accompagnement d'urgence de ménages en vue de leur relogement.

Les prestations de maîtrise d'œuvre sont généralement confiées à des associations ou organismes agréés ou à des bailleurs sociaux (HLM, SEM ou organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion).

Retour expérience séisme du Teil

Afin de faciliter le relogement des locataires des immeubles sous arrêtés d'évacuation et pour lesquels un retour à domicile serait inenvisageable dans les mois suivants l'évènement, l'État a financé une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale. Cette MOUS « Relogement », confiée à l'association Soliha, avait un objectif d'accompagnement social spécifique des locataires sinistrés vers le relogement définitif, en partenariat avec notamment les bailleurs sociaux.

e) La Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

Lorsque la mise en œuvre d'outils incitatifs visant à améliorer l'habitat ne suffit pas et dans les cas les plus complexes d'habitat indigne, dans lesquels la défaillance des propriétaires est avérée, des financements spécifiques de l'Anah peuvent être mobilisés. Il s'agit notamment des opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et d'opération de restauration immobilière (THIRORI).

Ces opérations, à l'initiative des maires ou des présidents d'EPCI, s'intègrent dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins.

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation.

5. Le Comité local d'aide aux victimes (CLAV)

Le Comité local d'aide aux victimes (CLAV) est chargé du suivi de la prise en charge et de l'indemnisation des victimes lors d'accidents définis comme collectifs. Ces comités sont départementaux (décret n° 2017-618 du 3 août 2016). Il intervient dans les jours suivant la crise, sur convocation du préfet.

L'article 1er du décret n° 2016-1056 du 3 août 2016 défini les membres du CLAV. Il peut également intégrer les organismes apportant leur expertise comme les compagnies d'assurances et la fédération française des sociétés d'assurances ou les associations de victimes.

Le CLAV a pour mission de veiller à l'articulation des structures dans la gestion de crise, d'apporter son appui dans l'identification des hébergements d'urgence, et de s'assurer de la bonne diffusion de l'information et de la prise en charge des victimes.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide du ministère de la Justice « Guide méthodologique : la prise en charge des victimes d'accidents collectifs ».

6. Le déclenchement d'une enquête judiciaire

L'expertise judiciaire vise à rechercher les causes d'effondrement d'immeubles et le mécanisme ayant conduit à l'effondrement ou à la ruine partielle ou totale.

Lorsqu'une situation induit une atteinte à la stabilité et à la solidité avec risque d'effondrement, la commune fera désigner un expert judiciaire par le juge des référés pour constater l'état de dangerosité de l'immeuble, ainsi que les mesures propres à assurer la mise en sécurité de l'immeuble et conjurer le risque d'effondrement.

Une expertise judiciaire pourra également être sollicitée si l'effondrement est lié à un défaut de construction ou à une malfaçon sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile. Le juge pourra ordonner cette expertise afin de déterminer les causes de l'effondrement et de désigner les responsabilités éventuelles.

L'instruction judiciaire d'un effondrement peut s'avérer extrêmement longue et se dérouler sur plusieurs années.

Il y a lieu de bien décorréler la temporalité des prises de décision à l'échelle des îlots voisins de l'effondrement et celui de l'expertise judiciaire.

F. LA COMMUNICATION ET L'ASSISTANCE AUPRÈS DES OCCUPANTS

1. L'organisation d'un lieu d'accueil des citoyens et de leurs questions

La communication de crise doit permettre de rassurer et d'impliquer l'ensemble des citoyens. Ces derniers auront naturellement tendance à se rendre à la mairie pour toute question. Il est indispensable de dissocier les flux entre gestion de crise et service courant de la population, en créant un lieu d'accueil spécifique des sinistrés différent du lieu d'accueil courant du public, afin de ne pas subir la pression.

Retour expérience séisme du Teil

Un centre d'accueil des sinistrés a été rapidement mis en place dans la commune. Deux pôles installés dans les lieux différents ont été constitués : un pôle logement, social, santé, juridique, et un pôle solidarité. De nombreuses structures ont été mobilisées pour assurer les permanences de ces pôles d'accueil : conseil départemental, organismes sociaux, services de l'État, associations.

Durant la crise, il est essentiel d'informer les occupants sur leurs droits et les propriétaires sur leurs obligations.

Bien que la collectivité prenne en charge l'hébergement des occupants en police générale, en police spéciale les occupants sont informés de l'obligation des propriétaires de prendre en charge leur hébergement le temps de la procédure (L. 511-19 CCH), et de la cessation du loyer à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification l'arrêté de mainlevée.

Article L. 521-2 CCH : *« Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. »*

Des réunions des victimes seront organisées pour diffuser de l'information sur le droit des occupants, l'avancée de la situation, les associations et professionnels auprès desquels ils peuvent se rapprocher pour se faire accompagner. Les organismes tels que France Victimes, la FENVAC (fédération nationale des victimes d'attentats et d'accidents collectifs) ou le CLAV (Comité local d'aide aux victimes) peuvent être sollicités pour participer à ces réunions.

2. La ligne téléphonique d'écoute et d'information aux victimes

Une ligne téléphonique dédiée à la crise peut être mise en place afin de répondre aux questions et informer les victimes. Les services les orientent vers les professionnels ou associations compétentes. Ce numéro peut prendre la forme d'un numéro national d'aide aux victimes type « 08VICTIMES ». Cet outil, a été mis en place par le ministère de la Justice et fonctionne 7 jours sur 7. Il vient en complément des bureaux d'accueil des victimes.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide du ministère de la Justice « Guide méthodologique : la prise en charge des victimes d'accidents collectifs ».

3. Les supports de communication

Disposer d'un visuel de communication dédié à l'événement sera utile pour toutes les communications réalisées sur internet et sur les réseaux sociaux. La mise en place d'une FAQ est également un moyen efficace d'organiser les réponses aux habitants.

Les supports de communications sont divers : affichage (papier et panneau électronique), site internet, réseaux sociaux, presse locale, etc.

4. Le traitement médiatique

La survenue d'un événement d'ampleur entraînera la mise en place d'un relai médiatique local, voire national. Il est primordial d'anticiper les relations avec la presse. La collectivité pourra s'appuyer sur les services de la préfecture dans l'organisation des conférences de presse et prévoir un local dédié.

La concertation entre le préfet et le procureur de la République est essentielle afin de diffuser le même niveau d'informations.

Les informations personnelles relatives aux victimes, en particulier leur identité, doivent rester confidentielles.

Afin de veiller au respect des textes de loi et de l'éthique professionnelle, une vigilance particulière doit être portée sur l'accès des journalistes à certains lieux. Par ailleurs, il est utile d'informer les victimes sur leurs droits vis-à-vis des médias, et sur la possibilité de conserver un temps de réflexion avant de se rapprocher de ceux-ci.

G. L'ACCOMPAGNEMENT PSYCHO-SOCIAL

Les conséquences psychologiques d'un événement de crise ne sont pas à négliger.

Les événements sont souvent traumatiques pour les victimes et voisins des immeubles concernés. Les victimes ou voisins peuvent avoir été confrontés à une vision traumatisante, constituant une menace pour leur intégrité physique et psychique. La frayeur, le sentiment d'horreur et d'impuissance sont souvent ressentis, et entraînent des troubles de stress post-traumatique.

Cet aspect peut être anticipé dans le PCS en indiquant notamment les services et associations pouvant être mobilisées, leurs rôles, leurs conditions de saisine et leur articulation, et en organisant une cellule dédiée.

1. Le rôle du SAMU

Une fois les victimes évacuées par les services de secours (SDIS ou pompiers), les services du SAMU ont un rôle de coordination de la réponse sanitaire.

Les victimes seront ensuite prises en charge par différents professionnels de santé, selon la situation.

En cas de crise, les établissements de santé sont dotés d'un dispositif dit « plan blanc », leur permettant de mobiliser immédiatement les moyens de toute nature dont ils disposent en cas d'afflux de victimes ou pour faire face à une situation sanitaire exceptionnelle.

Ce plan blanc comprend notamment l'adaptation et la graduation des capacités et de la mobilisation des moyens humains et matériels des établissements, et les modalités d'accueil et d'orientation des patients : accueil des victimes, répartition selon la nature et la gravité de leur pathologie dans des unités spécialisées.

Sur l'aspect santé mentale, le SAMU dirigera les victimes le nécessitant vers la Cellule d'urgence médico-psychologique (CUMP)

2. La Cellule d'urgence médico-psychologique (CUMP)

La CUMP prend en charge les urgences médico-psychologiques. Ce dispositif est institué au profit des victimes de catastrophes, d'accidents impliquant un grand nombre de victimes ou d'événements susceptibles d'entraîner d'importantes répercussions psychologiques en raison des circonstances qui les entourent, dont font parties les évacuations et phénomènes d'effondrements. La prise en charge des victimes par le CUMP est réalisée dans les 30 jours suivant l'événement.

L'ARS organise dans le cadre du projet territorial de santé mentale, le parcours de soins des patients pris en charge par les CUMP et le suivi, à l'issue de la phase d'urgence vers les établissements de santé autorisés en psychiatrie, notamment les centres médico-psychologiques, et vers les praticiens libéraux.

En complément de la prise en charge immédiate des victimes traumatisées ou présentant des vulnérabilités psychologiques, la CUMP coordonne l'action des autres acteurs contribuant à l'aide et au soutien des victimes (soins médico-psychologiques, consultations spécialisées en psychotraumatologie, lien avec des associations agréées d'aide aux victimes, etc.). Cette coordination nécessite le développement d'un travail collectif dans les départements entre les associations et les CUMP, afin d'élaborer une méthodologie de travail ou convention.

Ces conventions entre CUMP et associations prévoient par exemple l'articulation des interventions des structures, la fréquence de leurs réunions de coordination, les modalités d'échange d'informations entre elles et avec les victimes, les conditions de réorientation des victimes.

Exemple de partenariat avec les associations lors d'une catastrophe naturelle

Suite au séisme survenu sur la commune du Teil et d'autres communes des alentours (07) le 11 novembre 2019, plus de 3 000 personnes sinistrées ont nécessité une prise en charge.

Dans le cadre de cet accompagnement, le secours populaire a été très impliqué dans la mise en place des structures d'accueil d'urgence aux côtés de la mairie.

Un pôle solidarité s'est monté avec les différentes associations de la commune (Croix-Rouge, association Arc en Ciel, Secours Catholique, Secours populaire). Ce pôle unique gérait à la fois le recensement des besoins, l'accompagnement et les dons aux sinistrés. Il avait également la charge de l'accueil des bénévoles et des dossiers d'aides concernant des familles (mobilier et habillement).

La Cellule d'urgence médico-psychologique (CUMP), dispositif national de prise en charge médico-psychologique des blessé(e)s psychiques dans les situations d'urgence collectives (cellule rattachée au SAMU), s'est également rapidement mobilisée pour mettre en place une cellule d'écoute quotidienne.

3. Les associations d'aide aux victimes

L'accompagnement et le soutien, notamment psychologique, des victimes, de leurs familles et des voisins par des associations peut se révéler indispensable en complément du travail des services de santé.

Les associations accueillent, orientent et accompagnent les victimes tout au long de la procédure sur les plans juridique, psychologique, social et administratif.

Exemple de l'association des victimes et sinistrés de la Rousselle

À Bordeaux, l'association des victimes et sinistrés de la Rousselle a été créée quatre mois après l'effondrement du 20 Juin 2021 rue de la Rousselle à l'initiative des 134 victimes et voisins, spectateurs de la catastrophe.

D'abord fondée pour échanger et se soutenir entre victimes et voisins, traumatisés par l'événement, l'association a également été utile dans les démarches administratives et juridiques.

Sur l'aspect psychologique, certaines victimes n'osent pas demander d'aide. L'échange entre personnes ayant vécu la même situation est une première aide sur ce plan.

Concernant l'hébergement, la plupart des assurances ne l'ont pas pris en charge, cela n'étant pas prévu par les contrats, laissant certaines personnes dans une très grande difficulté.

La Fédération nationale des victimes d'attentats et d'accidents collectifs (FENVAC) peut être sollicitée par les associations de victimes. Elle leur apporte un soutien moral sur la base d'une écoute attentive et d'une approche personnalisée, et les accompagne dans l'ensemble de leurs démarches (constitution d'association, aides financières, etc.).

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide du ministère de la Justice « Guide méthodologique : la prise en charge des victimes d'accidents collectifs ».

4. Le Conseil local en santé mentale (CLsm)

Le Conseil local en santé mentale est un espace de concertation et de coordination locale, entre les élus, la psychiatrie, les représentants des usagers, les aidants et l'ensemble des professionnels et acteurs sanitaires et sociaux du territoire. Il a pour objectif de définir et mettre en œuvre des politiques locales et des actions permettant l'amélioration de la santé mentale des populations concernées.

Par exemple, à Toulouse, l'accompagnement social des victimes a été pris en charge par le service logement social du Pôle logement de la direction des solidarités et de la santé en association avec France Victimes.



3

POST-CRISE

A. LES TRAVAUX ET PROCÉDURES

1. La consultation des Architectes des Bâtiments de France (ABF)

Lorsque l'autorité compétente souhaite engager une procédure de mise en sécurité en référence aux premier ou quatrième faits générateurs de l'article L. 511-2 du CCH, sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, situé aux abords de monuments historiques, dans un périmètre d'un site classé ou protégé au titre du code de l'environnement, elle sollicite l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

En cas de prescription d'une démolition, l'ABF dispose de quinze jours pour rendre un avis conforme. L'autorité compétente a dès lors l'obligation de suivre ses indications. Dans les autres cas, l'ABF a quinze jours pour rendre un avis simple, l'autorité compétente ayant en responsabilité la possibilité de ne pas suivre cet avis. En l'absence de réponse de l'ABF, l'avis est réputé émis.

Article R. 511-4 CCH : *« Avant d'ordonner la réparation ou la démolition d'un immeuble, d'un local ou d'une installation en application de l'article L. 511-11, l'autorité compétente sollicite l'avis de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas où cet immeuble est :*

1° Soit inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine ;

2° Soit situé dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du même code ;

3° Soit situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du même code ;

4° Soit protégé au titre des articles L. 341-1, L. 341-2 ou L. 341-7 du code de l'environnement.

L'avis est réputé émis en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Dans les mêmes cas, lorsque l'autorité compétente fait application de la procédure prévue à l'article L. 511-19, elle en informe immédiatement l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la démolition concerne un immeuble ou une partie d'immeuble protégé en application des servitudes d'utilité publique mentionnées aux 1° à 4°, les éléments d'architecture ou de décoration qui sont susceptibles d'être remployés pour la restauration ou la reconstruction de l'immeuble ou qui présentent un intérêt historique ou artistique sont déposés en conservation, en tenant compte des indications de l'architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les cas mentionnés au 2° et au 3° de l'article L. 511-2. »

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer à la note du PNLHI « Lutte contre l'habitat indigne et architectes des bâtiments de France ».

2. La réalisation des travaux pérennes

Une fois l'urgence écartée, et la crise gérée, il s'agit de revenir à un bon état du bâti. Cela se traduit notamment par la réalisation des travaux pérennes sur les bâtiments sur lesquels des travaux d'urgences ont été réalisés.

a) L'engagement de la procédure contradictoire

Pour ce faire, l'autorité compétente notifiera, à l'issue d'une phase contradictoire, un arrêté de police spéciale de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité ordinaire. Avant la prise d'un arrêté dit « ordinaire », l'autorité compétente adresse un courrier au propriétaire l'informant de l'ambition de lui notifier l'arrêté, des motifs et mesures envisagées, et l'invitant à transmettre ses observations dans un délai qu'elle précisera : un mois maximum pour une monopropriété, deux pour une copropriété.

Article L. 511-10 CCH : *« L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble. »*

Article R. 511-3 CCH : *« Dans le cadre de la procédure contradictoire mentionnée à l'article L. 511-10, l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 511-4 informe les personnes désignées en application de l'article L. 511-10 des motifs qui la conduisent à envisager de mettre en œuvre la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et des mesures qu'elle compte prendre.*

Le rapport mentionné à l'article L. 511-8 et, le cas échéant, les autres éléments sur lesquels l'autorité compétente se fonde sont mis à disposition des personnes susmentionnées qui sont invitées à présenter leurs observations dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, ou à quinze jours dans les cas mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique. »

b) La protection des occupants

À compter de l'engagement de la phase contradictoire, le propriétaire ne peut plus donner congé au locataire, et la durée du bail est suspendue, jusqu'à la notification de l'arrêté de mainlevée.

L'autorité compétente doit par ailleurs informer les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire et de leurs droits[3].

[3] Un modèle de courrier est disponible sur l'extranet du PNLHI.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 a également étendu les peines encourues par un propriétaire dégradant un logement dans le but de faire partir l'occupant pendant la durée de l'arrêté à celle de la phase contradictoire.

Article L. 511-10 CCH : *« [...] L'autorité compétente à l'initiative de la procédure informe concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de l'immeuble.*

Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et les occupants. »

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs : *[...] « Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis. »*

Article L.511-22 CCH : *« [...] III . - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € : 1° Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ou lorsque la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 est engagée ; [...] ».*

Comme en procédure d'urgence, le loyer cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée.

c) Les prescriptions

Passé le délai de la phase contradictoire, l'autorité compétente pourra notifier l'arrêté au propriétaire, et prescrire des mesures durables. Contrairement à un arrêté d'urgence, l'arrêté ordinaire ne peut prescrire de mesures provisoires : l'objectif est d'atteindre une situation pérenne du point de vue du bâtiment et des occupants. Ces mesures peuvent donc concerner les travaux de réparation, de démolition, ainsi que l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser.

Article L. 511-11 CCH : *« L'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation, dans le délai qu'elle fixe, de celles des mesures suivantes nécessitées par les circonstances :*

1° La réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ;

2° La démolition de tout ou partie de l'immeuble ou de l'installation ;

3° La cessation de la mise à disposition du local ou de l'installation à des fins d'habitation ;

4° L'interdiction d'habiter, d'utiliser, ou d'accéder aux lieux, à titre temporaire ou définitif. [...] »

Contrairement à l'arrêté d'urgence, l'arrêté ordinaire peut prescrire l'interdiction définitive d'habiter, d'utiliser ou d'accéder qui ne peut être prescrite que lorsqu'aucun moyen technique ne permet d'écarter le danger, ou lorsque la remise en état du bien serait plus coûteuse que la reconstruction.

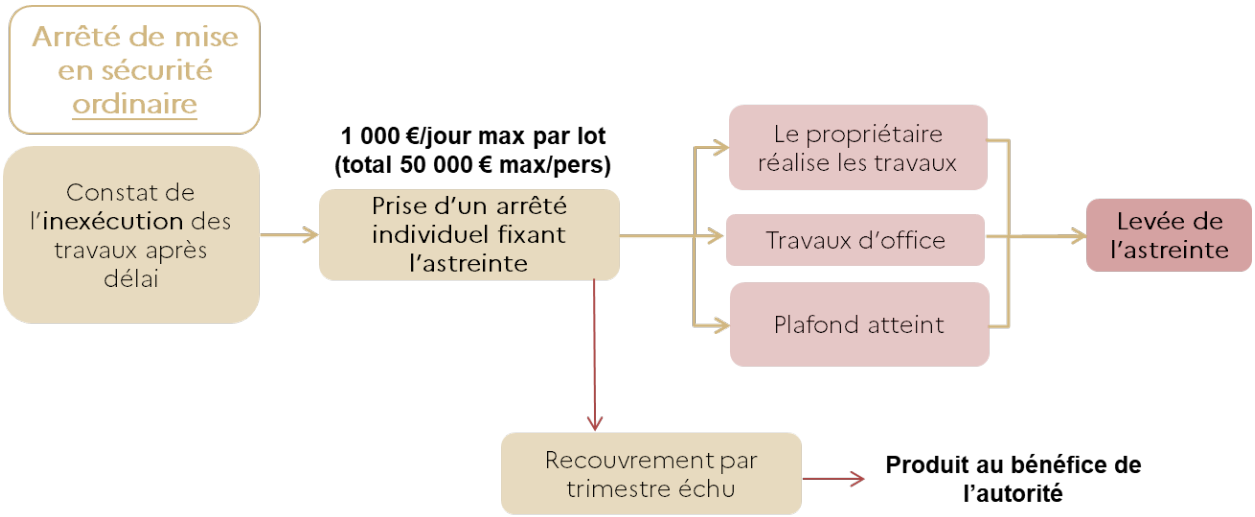
Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer à la note du PNLHI « note explicative de la méthode de calcul à appliquer pour motiver une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ».

Article L. 511-11 CCH : *« 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. »*

d) La réalisation d'office des mesures et mise en place de l'astreinte administrative

À l'issue du délai laissé par l'arrêté, et en l'absence de réalisation des mesures par le propriétaire, l'autorité compétente les réalise en lieu et place du propriétaire et à ses frais, comme pour le cas d'un arrêté d'urgence (L. 511-16 CCH).

De même, suite au délai laissé par l'arrêté ordinaire de police spéciale, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte administrative par jour de retard. L'objectif de l'astreinte est de faire peser une contrainte sur les propriétaires défaillants. Le produit de l'astreinte est de 1 000 € maximum par jour de retard et par lot, avec un total cumulé maximum de 50 000 €. L'astreinte court à compter de la notification de l'arrêté jusqu'à la complète exécution des travaux par le propriétaire ou la notification du passage en travaux d'office. Le produit de l'astreinte est attribué à la commune ou à l'EPCI.



Pour s'appliquer, ces dispositions de mise en place des mesures d'office et de l'astreinte doivent être mentionnées dans l'arrêté de police spéciale.

Elles s'appliquent dans tous les cas, y compris si le logement est devenu vacant.

Article L. 511-15 CCH : *« I. - Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte [...]*

Article L. 511-11 CCH : *« [...] L'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard dans les conditions prévues à l'article L. 511-15, et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais.*

[...] Lorsque l'immeuble ou le logement devient inoccupé et libre de location après la date de l'arrêté pris sur le fondement du premier alinéa, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites reste obligée de le faire dans le délai fixé par l'arrêté. L'autorité compétente peut prescrire ou faire exécuter d'office, aux frais de cette personne, les mesures prescrites et toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage du lieu, faute pour cette dernière d'y avoir procédé. Les mesures prescrites doivent, en tout état de cause, être exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à l'article L. 511-22. »

Si les aides de l'Anah ne peuvent pas être mobilisées dans le cadre de travaux provisoires, notamment en police générale, pour des arrêtés d'urgence ou des démolitions, elles couvrent 50 % des travaux HT sans plafond pour la réalisation de travaux d'office en procédure ordinaire, c'est-à-dire pour des travaux pérennes (et 80 % en secteur d'OPAH). La demande de subvention doit être effectuée avant le début des travaux. Le remboursement de ces frais n'est pas demandé par l'Anah, même après recouvrement auprès du propriétaire.

Qu'il s'agisse des mesures et travaux exécutés d'office ou de l'astreinte, l'autorité compétente doit recouvrer les frais. Dans le cas d'un arrêté sur les parties communes d'une copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire ou aux copropriétaires défaillants (L. 543-1 CCH), ou ceux auxquels elle s'est substituée le cas échéant.

Pour aller plus loin, vous pouvez vous référer au guide du PNLHI « Lutte contre l'habitat indigne en copropriétés ».

Article L. 511-17 : *« Les frais de toute nature, avancés par l'autorité compétente lorsqu'elle s'est substituée aux personnes mentionnées à l'article L. 511-10 ou lorsqu'elle exécute les mesures mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 511-11 visant à empêcher l'accès ou l'usage du logement, ainsi que le produit de l'astreinte mentionnée à l'article L. 511-15, et, le cas échéant, la rémunération de l'expert nommé par la juridiction administrative en application de l'article L. 511-9, sont recouvrés comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'État dans le département, ou comme en matière de contributions directes conformément aux dispositions de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales lorsque l'autorité compétente est le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale.*

Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable. Dans les situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 511-16, le titre de recouvrement est émis à l'encontre des seuls copropriétaires défaillants. [...] ».

B. LA PROTECTION DES OCCUPANTS

Lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été réalisés et que l'immeuble ou le logement ne présente plus de risques ou dangers pour les occupants ou les tiers, les occupants peuvent réintégrer leurs logements. Le délai du bail reprend et le loyer est à nouveau dû à partir du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas d'une interdiction définitive à l'habitation, c'est à l'occupant de demander la rupture du bail à l'entrée dans son nouveau logement.

Dans les cas où trois ans après la notification de l'arrêté, l'interdiction d'habiter court toujours (par exemple : le propriétaire ne réalise pas les travaux et les travaux d'office n'ont pas été engagés, la durée des travaux est supérieure à trois ans, les travaux engagés ont été stoppés pour des questions budgétaires, etc.) le propriétaire reloge définitivement l'occupant. Comme dans le cas d'une interdiction définitive à l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant présente à l'occupant une offre de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, et verse à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire, l'autorité compétente se substitue en proposant trois offres de logement.

Article L. 521-3-1 CCH : *« I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. [...] Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et le II du présent article est applicable.*

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. [...] ».

Lorsque les occupants sont eux-mêmes propriétaires, leur hébergement ou relogement est à leur charge.

C. LA RÉINTÉGRATION PAR TRANCHES

Au fur et à mesure des visites des bâtiments autour de l'effondrement, des réintégrations par secteurs sont possibles, une fois les risques structuraux levés.

Ces réintégrations seront établies suivant les conclusions d'analyse suivantes :

- les conclusions de l'audit structurel conduit sur chaque bâtiment ;
- le maintien à chaque instant de la bonne sécurisation du périmètre tant vis-à-vis de la sécurité structurelle que de la sécurité en termes d'intrusion.

L'analyse sera menée tant à l'échelle bâtimentaire qu'à l'échelle de son environnement.

La réintégration sera effectuée avec les réseaux d'eau sanitaires, de gaz (le cas échéant) et d'électricité opérationnels. Ce dernier point nécessite une très grande vigilance, afin de s'assurer de l'absence de fuites.

D. LA GESTION DES PARCELLES

Les décisions prises concernant le devenir de la « dent creuse » nécessitent une concertation, notamment avec le corps des Architectes des Bâtiments de France. La prise de décision peut être influencée par la stratégie de planification urbaine dont le contexte du tissu urbain (par exemple pénurie de logements en zone tendue).

1. Les possibilités techniques d'évolution de la parcelle sinistrée

En centre-ville ancien, il est fréquent que la ville fasse l'acquisition du terrain sinistré pour sécuriser la rue et assurer un projet pérenne sur la parcelle sinistrée (voir paragraphe suivant – sous-partie traitant des DUP).

Différents exemples de projets sont indiqués dans le tableau suivant :

Évolution de la parcelle sinistrée	Points techniques spécifiques à conforter
Reconstruction d'un bâtiment dans l'emprise de la dent creuse	• La mise en place de nouvelles fondations en mitoyenneté immédiate des bâtiments anciens avec des murs ancrés sans fondations (cas courant en l'absence de pieux) est une opération technique dont il y a lieu d'être vigilant pour se prémunir de tout risque de décompression des sols. • Les règles présentes dans le PLU relatives au nombre de parkings par lot d'habitation construit renforcent la difficulté de gérer la décompression des sols de fondations des mitoyens et les mouvements de sols induits en phase chantier. • Une problématique d'un autre type s'ajoute en cas de pompage avec rabattement de nappe pour création de sous-sols, si les mitoyens sont appuyés au sol par l'intermédiaire de murs en moellons posés au sol ou au travers de pieux en bois. - dans le cas de pieux en bois, un rabattement de nappe peut conduire à une dégradation du bois et une altération mécanique des pieux en bois pouvant compromettre leur résistance à court ou moyen terme ; - dans le cas de bâtiments fondés avec des murs en moellons simplement ancrés, il est impératif que la sensibilité à l'érosion hydrique des sols soit appréciée. Les deux contextes précités induisent une incompatibilité d'un rabattement de nappe. • Les vibrations devront être maintenues à un niveau réduit durant les travaux de reconstruction pour se prémunir de toute fissuration sur les bâtiments voisins. Des constats documentés (référé préventif, huissier…) sont nécessaires au préalable de toute opération de reconstruction sur la parcelle sinistrée.
Remblaiement de la dent creuse	Le remblaiement de la dent creuse constitue une modification des conditions de sol dont il convient d'apprécier les conséquences sur les mitoyens. Plus particulièrement, les effets suivants sur les mitoyens nécessitent d'être appréciés : • infiltration d'eau et conséquences sur les éléments d'infrastructure du bâti avoisinant (venues d'eau sur parois enterrées…) ; • poussée mécanique latérale des sols préjudiciable sur parois enterrées des mitoyens. Enfin, il y aura lieu de prévoir des dispositions compensatoires en présence de la dent creuse sur les bâtiments mitoyens conservés et plus particulièrement, il y aura lieu d'apprécier : • la stabilité des bâtiments mitoyens en l'absence de butonnage dans la dent creuse ; • la fonction clos couvert des murs mitoyens ainsi que la pérennité de ces derniers en présence d'exposition directe aux intempéries.

2. La gestion constructive de la dent creuse et de ses avoisinants

a) L'interdépendance structurelle des bâtiments mitoyens en cœur de ville ancien

La structure porteuse se compose couramment de murs porteurs perpendiculaires à la rue. Ces murs, d'une épaisseur de 60 cm en moyenne, sont composés de moellons pierres « non appareillées », liées au mortier de chaux. Ils portent les charges des planchers et de la toiture. Chaque poutre en bois constituant le plancher d'un étage est ancrée sur chacun des murs porteurs sur environ un tiers de la largeur du mur.

Ces murs porteurs sont communs à deux immeubles mitoyens. Il s'agit d'une structure porteuse commune aux deux immeubles dans laquelle s'ancrent les poutres des planchers des deux immeubles mitoyens. Ainsi, chaque immeuble partage sa structure porteuse verticale avec ses deux avoisinants, et ainsi de suite. Il y a une interdépendance des bâtiments entre eux.

Dans cette configuration, les façades sur rue et sur cour ne sont pas porteuses. Cela signifie qu'elles supportent seulement leurs poids propres et sont connectées au reste du bâtiment par leur jonction avec les murs porteurs. Ces façades sont constituées de pierres « non appareillées » (moellons de 50 cm, liées au mortier de chaux), systématiquement enduites pour protéger les pierres du gel et proposer un linéaire architecturé de façade.

Les planchers et les toitures sont supportés par des poutres en bois, appelées « pannes », de sept mètres de long et parallèle à la rue.

Au niveau de la cage d'escalier, la première volée est souvent posée sur un mur porteur de moellons. La structure de l'escalier dans le reste des volées est constituée en général de « genoux » encastrés dans le mur pignon sur lesquels est fixé le limon en bois. Le bois d'enfûtage y est cloué et porte les marches d'escaliers. Le dessus est pavé de briques ou tomettes sur une couche de sable ou de mortier maigre. La sous-face et le limon sont recouverts de plâtre.

b) Les évolutions d'usage et de pratiques, les extensions et modifications du modèle type

Au cours des deux derniers siècles, le bâtiment cœur de ville ancien a évolué afin de s'adapter aux pratiques nouvelles et au confort de vie. Les salles d'eau, cuisine et WC ont été implantés dans les appartements ainsi que les gaines d'amenée d'eau potable et d'évacuation des eaux usées.

Les bâtiments ont subi parfois de lourdes transformations avec l'ajout de caves enterrées, de balcons incrustés dans la façade côté cour intérieure ou l'extension horizontale vers les cœurs d'îlots et verticale aux derniers niveaux.

Les appartements ont souvent été scindés en plusieurs lots au sein d'un étage, perdant ainsi leur effet traversant, bénéfique à l'apport de lumière et de ventilation naturelle.

L'eau de pluie en surface de toiture est récupérée. Les descentes d'eaux (usées et pluviales) parcourent le mur de la cage d'escalier, avec la création de saignées jusqu'au rez-de-chaussée avant de continuer en souterrain à l'horizontale vers le collecteur public le long du mur porteur mitoyen.

c) Les pathologies « classiques » associées aux mouvements verticaux de murs mitoyens

Parmi les signes extérieurs de pathologies classiquement rencontrées sur les immeubles de cœur de villes en centres-anciens, on trouve des fissures diagonales présentes sur la façade côté rue (ou côté cour). Cette pathologie est souvent présente à tous les étages. La lecture des fissures et pathologies sur la façade principale est la première source d'information qui renseigne sur :

- l'ampleur des mouvements ;
- la localisation des éléments porteurs qui subissent ces mouvements.

Elle questionne l'état structurel du bâtiment et renseigne sur les causes probables des désordres. Sur cette typologie de bâtiment d'habitation, la présence de fissures en diagonale à 45° visibles à chaque étage, est significative d'un mouvement vertical descendant du mur porteur mitoyen (celui-ci est commun à deux immeubles).

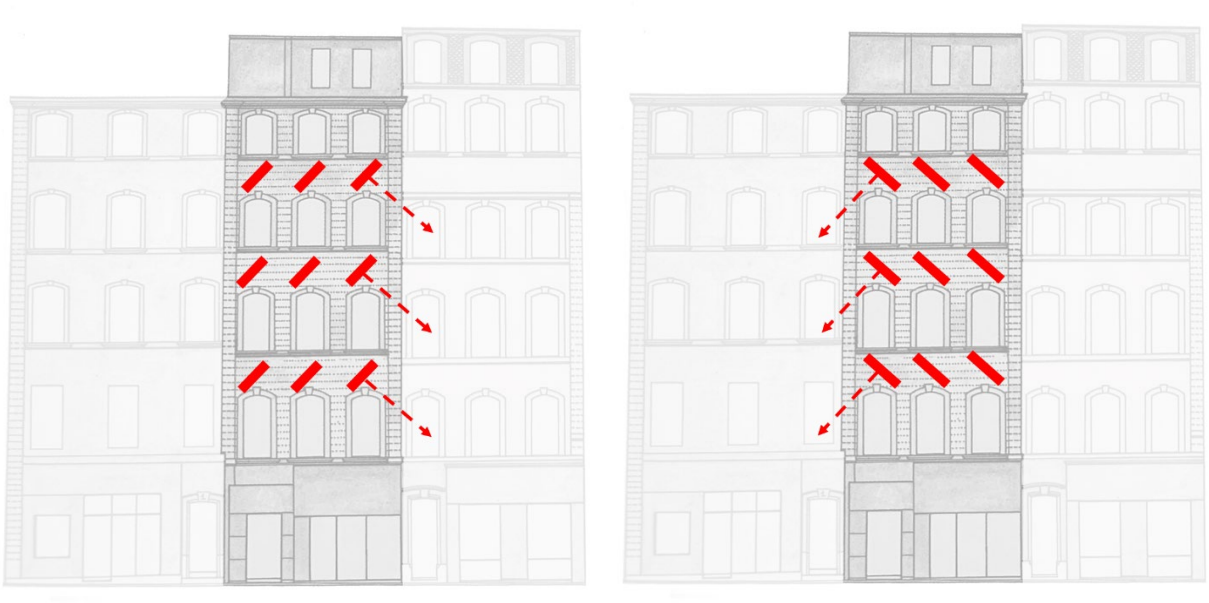


Figure 4 : *Représentation schématique de la lecture d'une fissure en diagonale.*

d) Les diagnostics bâtimentaires dans un contexte d'avoisinants et les solutions de réparations

La réalisation de micropieux, implantés de part et d'autre du mur sinistré (en mitoyenneté), est une technique de renforcement des fondations dégradées dans des sols présentant des pertes de portance efficace et pérenne.

Cette solution nécessite une intervention dans deux bâtiments différents pour chaque mur mitoyen conforté (voir le schéma ci-dessous).

Outre l'accessibilité au bâtiment mitoyen, son utilisation pendant les travaux peut être remise en question (par exemple démolition de la cage d'escalier du bâtiment mitoyen au rez-de-chaussée afin de réaliser les travaux sur tout le linéaire de mur).

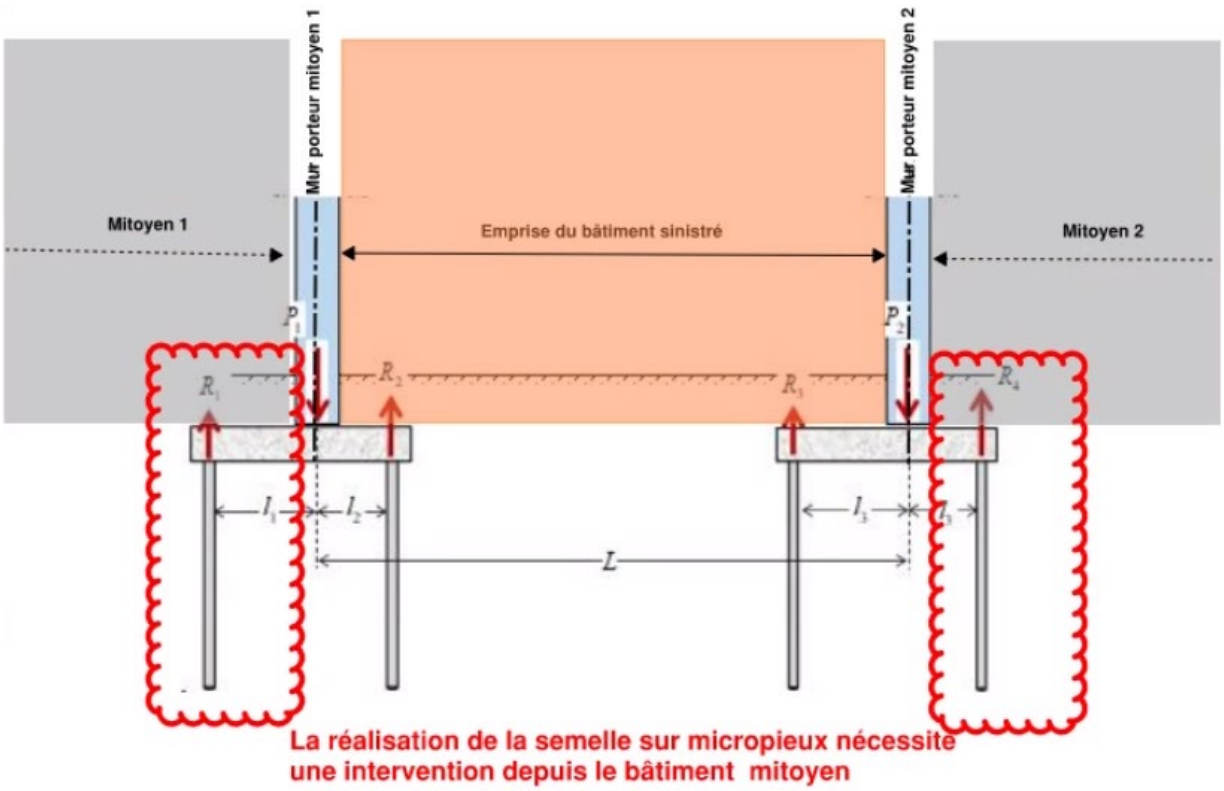


Figure 5 : *Schéma de principe du confortement avec micropieux de part et d'autre des murs mitoyens.*

Lors du confortement des deux murs mitoyens du bâtiment sinistré, il y a lieu simultanément de s'intéresser aux bâtiments mitoyens 1 et 2 (voir figure 5 précédente).

En effet, après confortement des deux murs mitoyens du bâtiment central, des points durs seront présents au niveau des murs renforcés. Ceux-ci vont créer des redistributions d'efforts internes dans les bâtiments mitoyens 1 et 2 conduisant à de nouveaux faciès de fissurations et l'apparition de nouveaux désordres (voir figure ci-après). Ce risque est très probable sur des sols d'assises dégradées et se réduit sur des sols d'assises de bonne compacité.

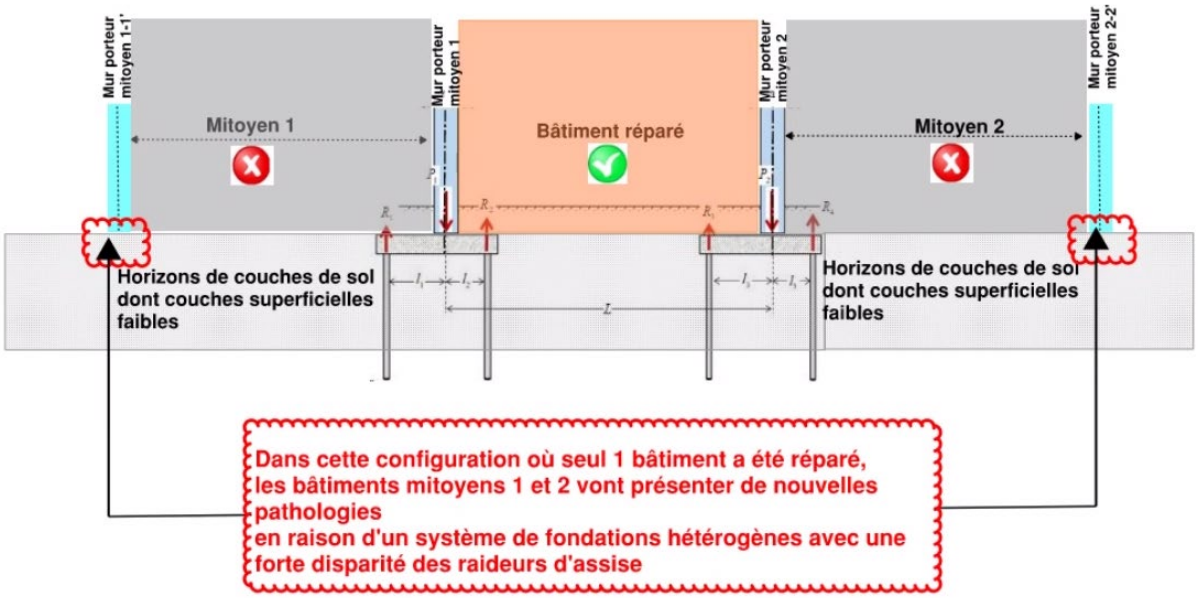


***Figure 6** : Configuration des conditions d'assise de 3 bâtiments mitoyens après réparation du bâtiment central.*

Ainsi, il est recommandé de laisser passer un délai de 12 à 18 mois entre la fin des travaux de reprise en sous-œuvre et le début des travaux de finition afin de prévenir l'apparition de fissures dans les finitions réalisées.

3. Les outils mobilisables pour l'évolution de la parcelle sinistrée

a) La Déclaration d'utilité publique « travaux »

Lorsque l'état du site et la situation des propriétaires sont tels qu'aucuns travaux ne sont envisageables dans ces conditions, l'autorité compétente peut effectuer une Déclaration d'utilité publique, dite « travaux » pour exproprier et réaliser un nouveau projet sur la parcelle. Cette expropriation n'est effective qu'à l'issue d'une enquête préalable d'utilité publique, et d'une détermination contradictoire des biens à exproprier.

Cette procédure trouve une utilité particulière pour développer un projet sur la parcelle sinistrée.

Ci-dessous, un exemple de mise en place d'un projet de travaux dans le cadre d'une DUP suite à un effondrement : le cas de la rue d'Aubagne : https://www.epfprovencealpescotedazur.fr/wp-content/uploads/2021/01/Dossier-DUP-Aubagne-16122020.pdf

b) L'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser et Déclaration d'utilité publique dite « Vivien »

Lorsque l'état du bâti ne permet pas la réintégration des occupants, l'autorité compétente a la possibilité de prescrire, dans un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, une interdiction définitive à l'habitation ou à l'utilisation, s'il n'existe aucun moyen technique pour effectuer les travaux nécessaires, ou lorsque les coûts de remise en état seraient plus coûteux que la démolition et reconstruction.

Article L. 511-11 CCH : *[...] « 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. » [...]*

Le code de l'expropriation prévoit la possibilité d'exproprier un immeuble sous procédure avec interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ayant prescrit la démolition. Contrairement à la DUP dite « travaux », l'application de l'article L. 511-11 du CECUP (issu de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre dite « loi Vivien ») permet l'expropriation sans avoir recours à une enquête publique au préalable, ce qui réduit grandement le temps de la procédure et donc de l'acquisition par l'autorité compétente.

Article L. 511-1 CECUP : *« Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation : 1° Des immeubles ayant fait l'objet d'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 et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser ; [...] ».*

c) L'intervention sur les immeubles sous procédure

Concernant les immeubles voisins, si l'interdiction définitive à l'habitation ne peut être prononcée, mais que la dégradation s'aggrave depuis plusieurs années sans intervention des propriétaires, l'autorité compétente peut avoir recours à l'expropriation des immeubles indignes à titre remédiable au titre du L. 512-1 du CECUP (voir le détail de la procédure p. 23 « Exproprier pour prévenir une crise »).

d) Le dispositif spécifique de financement : le contrat de Projet partenarial d'aménagement (PPA)

Le Projet partenarial d'aménagement est un contrat entre l'État, l'intercommunalité et les acteurs locaux (publics et/ou privés) afin d'encourager, sur un territoire donné, la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes. Les projets peuvent concerner aussi bien l'amélioration de l'offre de logements, que le déploiement d'activités économiques, ou la réalisation d'équipements publics.

Il formalise un partenariat et fixe une feuille de route qui ordonnance les interventions et responsabilités des parties au contrat, ainsi qu'un plan de financement de l'ensemble des actions.

Cet outil peut s'avérer utile à mobiliser dans le cas d'événements particuliers ayant entraîné la destruction partielle des infrastructures et bâtiments d'une collectivité, et nécessitant des investissements conséquents tant financiers qu'en ingénierie.

E. LA GESTION DE LA MULTIPLICATION DES SIGNALEMENTS ET DES NOUVELLES SITUATIONS DE DANGERS

Suite à un effondrement, le nombre de signalements dans la commune et les communes voisines a tendance à augmenter. S'il s'agit d'une part d'un « effet de psychose », il s'agit pour un certain nombre de cas d'une prise de conscience de la part des habitants d'immeubles dégradés.

L'événement récent est dans tous les esprits, de l'occupant d'immeuble d'habitation au professionnel en charge de diagnostic structure.

Il y a donc un travail très minutieux à effectuer pour cerner et distinguer les cas de psychose des situations réelles de danger.

Parmi les situations réelles de dangers, nombre d'entre elles situations seront *in fine* découvertes de manière fortuite suite à la vigilance induite par l'effondrement. Une majorité d'entre elles sera diagnostiquée comme n'ayant pas de lien de cause à effet avec l'effondrement récent : il est très

rare qu'un effondrement implique des désordres sur les mitoyens par la propagation de l'onde de choc dans le sol.

Les outils tels que *« street view »* ou « remonter le temps » peuvent être utilisés pour des sinistres ayant une cause antérieure totalement indépendante de l'effondrement.

La commune devra apporter la plus grande vigilance dans la rédaction des arrêtés consécutifs à ces signalements et prévoir dans la mesure du possible un renforcement de ses effectifs afin de gérer au mieux cette situation.

F. LES RETOURS D'EXPÉRIENCE

La capitalisation de certaines données utiles au retour d'expérience se fera immédiatement, parfois avant, si l'événement est prévisible (exemples des inondations liées à des pluies intenses), pendant la gestion de crise et après.

Le concours d'acteurs extérieurs à la commune pour aider au travail de retour d'expérience permet de disposer d'un regard critique intéressant. Il est primordial d'associer l'ensemble des acteurs présents sur le terrain au moment de l'événement afin de capitaliser un maximum de préconisations concrètes.

Le retour d'expérience se doit d'aboutir à un plan d'actions visant à optimiser la préparation et à faire face à un futur évènement. La mise en œuvre de ce plan d'actions sera suivie dans le temps.

Il servira également à la mise à jour du Plan communal de sauvegarde afin d'en améliorer sa qualité et son opérationnalité.

Conserver et classer tous les documents récoltés pendant la procédure aura également son intérêt pour la prise en charge plus efficace de situations futures similaires.

Ce REX pourra également être utile si d'autres communes se retrouvent face au même type de crise : la capitalisation des éléments pourra les guider dans leur mode opératoire.

À titre d'exemples, les retours d'expériences de gestions de crise de l'effondrement du 42-44 rue Pierre Mauroy à Lille par le Service départemental d'incendie et de secours du Nord et du séisme du Teil sont joints en annexe.





Mise en page : www.laboiteaverbe.fr

Le PNLHI est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité