

# Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés  
A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

## Les apports de la loi ALUR en matière de lutte contre l'habitat indigne

Promulguée le 26 mars par le Président de la République, la loi [n° 2014-366 « ALUR »](#) apporte des modifications substantielles aux politiques de lutte contre l'habitat indigne. La Loi ALUR, qui entend renforcer les pouvoirs des autorités administratives en matière d'habitat indigne, apporte principalement deux compléments au régime existant.

### L'UNIFICATION POSSIBLE DES POLICES DE L'HABITAT

#### Vers un acteur unique en matière de lutte contre l'habitat indigne : le Président de l'E.P.C.I.

A la recherche d'une simplification des politiques de lutte contre l'habitat indigne, l'article L. 5211-9-2 du CGCT de loi ALUR procède au **transfert automatique des compétences en matière d'habitat indigne au profit du Président de l'Établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (E.P.C.I.) compétent en matière d'habitat.**

Dans sa nouvelle rédaction, l'article **L. 5211-9-2 du CGCT** organise aussi le transfert des prérogatives initialement détenues par les maires des communes membres de l'E.P.C.I., en matière de police de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs et des établissements recevant du public aux fins d'hébergement, et aux immeubles menaçant ruine.

Il convient de préciser également, qu'en vertu des nouvelles dispositions de **l'article L. 301-5-1-1 du CCH**, le préfet dispose également de la faculté de déléguer certains de ses pouvoirs

### L'ASTREINTE ADMINISTRATIVE

#### Renforcer la pression sur les propriétaires indécis

La **création d'une astreinte administrative**, par la loi ALUR (Art.79), vise à faire **pression sur les propriétaires qui n'exécuteraient pas les travaux prescrits dans les arrêtés édictés** par le Président de l'E.P.C.I., le maire ou le préfet.

En effet, l'astreinte fixée par arrêté du Président de l'E.P.C.I., du préfet ou du maire (d'un montant maximum de 1000 euros par jour de retard), courra dès sa notification, en amont et

de police au Président de l'E.P.C.I. (locaux insalubres, locaux impropres à l'habitation ou encore locaux sur-occupés).

#### Les limites importantes au transfert de compétences

Si le transfert des prérogatives du maire au bénéfice du Président de l'E.P.C.I. est **automatique à compter des 6 mois qui suivent les dernières élections, de l'année 2014 des Présidents d'E.P.C.I. compétents en matière d'habitat**, les maires disposent de la faculté de s'y opposer en notifiant leur refus, dans ce même délai (**Cf. Art. L. 5211-9-2 III du CGCT**).

La délégation des polices spéciales du préfet au profit du Président de l'EPCI est quant à elle soumise à **deux conditions préalables et cumulatives** qui sont, d'une part, le transfert des prérogatives détenues par les maires des communes membres de l'E.P.C.I., et, d'autre part, la signature entre l'E.P.C.I. et l'État d'une convention de délégation de compétences en matière d'habitat (Cf. Art. L. 301-5-1 du CCH).

indépendamment de toutes sanctions pénales.

#### Le périmètre de l'astreinte

L'astreinte pourra être mise en œuvre en matière **d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire, de sécurité des « hôtels meublés » ou de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.**

Son application est toutefois reportée à l'entrée en vigueur des décrets d'application relatifs aux conditions et à la modulation de son montant.

#### A noter :

- **L'E.C.P.I. compétent en matière d'habitat : une notion large ?**

Notons que le législateur n'a pas défini la notion d'E.P.C.I. compétent « en matière d'habitat ». En effet, celui-ci ne liste à aucun moment les compétences minimales à exercer, par l'E.P.C.I., en la matière.

Par précaution, les récentes circulaires relatives à la mise en œuvre de l'article L. 5211-9-2 du CGCT, estiment qu'un E.P.C.I. serait compétent en matière d'habitat **dès lors qu'il exercerait une compétence, même restreinte, en ce domaine.** A la lecture desdites circulaires, **aucun lien direct avec la lutte contre l'habitat indigne** ne serait non plus exigé.

- **Les effets d'une opposition des maires au transfert**

Si un ou plusieurs maires notifient leur opposition à ce transfert de compétences, le Président de l'E.P.C.I. aura la faculté d'exercer ses nouvelles prérogatives pour les seules communes qui ne s'y sont pas opposées, ou celle d'y renoncer intégralement.

### Département Droit public immobilier

Vianney RIVIERE,  
Avocat associé

Olivier BONNEAU,  
Avocat associé - docteur en droit public

Jean GOURDOU,  
Professeur agrégé de droit public

Mélissa RIVIERE  
Master II droit public des Affaires

Fanny CLERC  
Master II droit de l'urbanisme

Maxime BRETELLE  
Master II droit de l'urbanisme

Contact : [ob@riviereavocats.com](mailto:ob@riviereavocats.com)