

LOIS

LOI n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer (1)

NOR : OMEX1104599L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Section 1

Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Saint-Martin

Article 1^{er}

I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser aux occupants une aide financière visant à compenser la perte de domicile si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Les occupants, leurs ascendants ou leurs descendants sont à l'origine de l'édification de ces locaux ;
- 2° Ces locaux constituent leur résidence principale ;

3° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible de ces locaux depuis plus de dix ans à la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération, à celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, à celle de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;

- 4° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 3°.

Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est assuré par la personne publique ayant engagé l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources de ces personnes.

Le barème de l'aide financière mentionnée au présent I est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels.

A défaut de publication de l'arrêté mentionné au septième alinéa du présent I au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.

II. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser aux exploitants une aide financière liée aux conséquences de cette opération si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° Ces exploitants sont à l'origine de l'édification de ces locaux ;

2° Ils exercent leur activité dans ces locaux de façon continue depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au 3° du I ;

- 3° Ils exercent leur activité dans le respect de leurs obligations légales ;

4° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2° du présent II.

Le relogement des exploitants évincés est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou en dehors de cette opération en cas contraire.

Le barème de l'aide financière mentionnée au présent II est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. L'aide financière s'ajoute à l'indemnité due pour cessation d'activité.

A défaut de publication de l'arrêté mentionné au septième alinéa du présent II au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.

III. – Les conditions de versement des aides financières prévues aux I et II font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. Ces aides financières sont versées à la libération des locaux.

Article 2

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser une aide financière aux occupants visant à compenser la perte de domicile si les conditions fixées aux 1^o à 4^o du I de l'article 1^{er} sont remplies.

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie et affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser aux exploitants une aide financière liée aux conséquences de l'opération si les conditions fixées aux 1^o à 4^o du II de l'article 1^{er} sont remplies.

Nonobstant les dispositions de l'article L. 13-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de la valeur des locaux visés aux deux premiers alinéas du présent article.

Le relogement des occupants et des exploitants est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire, conformément au sixième alinéa des I et II de l'article 1^{er}.

Le barème de l'aide financière mentionnée aux deux premiers alinéas du présent article est fixé selon les modalités prévues respectivement au septième alinéa des mêmes I et II.

Les conditions de versement des aides financières prévues aux deux premiers alinéas du présent article font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. Ces aides financières sont versées à la libération des locaux.

Article 3

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée et donnés à bail par les personnes les ayant édifiés ou fait édifier, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à ces personnes une aide financière liée aux conséquences de cette opération si les conditions suivantes sont remplies :

1^o Ces personnes justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au 3^o du I de l'article 1^{er} ;

2^o La location est effectuée dans le respect de leurs obligations locatives ou de bonne foi ;

3^o Ces personnes n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 1^o du présent article.

Le relogement des occupants de bonne foi est effectué par le bailleur dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.

En cas de défaillance du bailleur, le relogement ou l'hébergement d'urgence est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire. Le bailleur verse alors une participation équivalente à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût mensuel de l'hébergement. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

Le barème de l'aide financière prévue au premier alinéa est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux loués et de la durée de location. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. Est déduite de l'aide la participation du bailleur mentionnée au sixième alinéa.

Les conditions de versement de l'aide financière prévue au premier alinéa font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. L'aide financière est versée après le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants de bonne foi.

Article 4

I. – En vue de la fixation des aides financières mentionnées aux articles 1^{er} à 3, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire notifie aux personnes en cause soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipements publics, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Les personnes en cause sont tenues d'appeler et de faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis.

Après avis du service des domaines, la personne publique ou son concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations.

II. – Les personnes sans droit ni titre peuvent bénéficier des aides financières mentionnées aux articles 1^{er} à 3 si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi.

Ne sont pas considérées comme sans droit ni titre les personnes qui ont édifié, fait édifier ou se sont installées sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Le présent II ne fait pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passés, notamment avec des personnes publiques, ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Article 5

L'aide financière mentionnée à l'article 3 ne peut être versée aux personnes qui ont mis à disposition des locaux frappés d'une mesure de police prise en application du I des articles 9, 10 et 11 de la présente loi ou des articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique.

L'aide financière mentionnée au II de l'article 1^{er} et au deuxième alinéa de l'article 2 ne peut être versée aux exploitants d'établissements à usage professionnel frappés d'un arrêté du maire pris en application de l'article 11.

Article 6

L'autorité administrative ayant ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée à un risque naturel prévisible menaçant gravement des vies humaines peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux si les conditions suivantes sont remplies :

1° Ces locaux constituent leur résidence principale ;

2° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement ;

3° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2° du présent article.

L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement. L'aide financière est versée à la libération des locaux.

Le barème de l'aide financière mentionnée au premier alinéa du présent article est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation.

Le propriétaire foncier est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'Etat dans le département procède d'office, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, aux mesures nécessaires aux frais du propriétaire. La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes ; elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette.

Article 7

I. – La présente section est applicable en Guadeloupe, en Guyane, à Mayotte, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin.

II. – Pour l'application de l'article 6 à Saint-Martin, la référence au représentant de l'Etat dans le département est remplacée par la référence au représentant de l'Etat à Saint-Martin.

Section 2

Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

Article 8

Le second alinéa du g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, font, en sus, l'objet d'un repérage les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel, constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions

satisfaisantes. Ce repérage débute dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2011-717 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

« Aux fins de leur traitement, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au premier alinéa du présent g. Cet observatoire comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au deuxième alinéa du présent g.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité 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.

« Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Saint-Martin, au ministre chargé de l'outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année. »

Article 9

I. – Dans les secteurs d'habitat informel tels que définis au deuxième alinéa du g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'Etat dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit et qui fait l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement établi par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, déclarer par arrêté l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

A l'intérieur du périmètre mentionné au premier alinéa, il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat et exécutées d'office.

A l'intérieur du même périmètre, il peut également désigner, au vu d'une appréciation sommaire de leur état, les locaux, ensembles de locaux et installations pouvant être conservés ou améliorés. Il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe, en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa.

La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux à usage d'habitation sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, les donnant à bail ou les exploitant n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

II. – L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au premier alinéa du I du présent article.

L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'Etat dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu de situation des biens jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.

Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation mentionnée au premier alinéa.

Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré par la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou par son concessionnaire.

Le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le représentant de l'Etat dans le département, un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins, elle est redevable à la personne publique qui a assuré le relogement ou à son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.

IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'Etat dans le département, ou le maire au nom de l'Etat, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à la demande de l'autorité administrative. Si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou si ce dernier ne peut être identifié, la saisine du juge n'est pas requise. Elle n'est pas non plus requise lorsque le propriétaire du terrain a donné son accord à la démolition des locaux en cause.

Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, l'autorité administrative lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Si cette personne donne les lieux à bail, l'autorité administrative peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.

Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 13. L'autorité administrative peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.

Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, l'autorité administrative prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.

Les premier et quatrième alinéas du présent IV ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique lorsque les locaux déclarés insalubres ont été édifiés par une personne titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette.

Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants ou d'y contribuer selon les dispositions des deux derniers alinéas du III du présent article. En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants est assuré selon les dispositions de l'avant-dernier alinéa du même III.

En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par la personne publique ou le concessionnaire de l'opération d'aménagement ou d'assainissement intéressant le périmètre concerné.

V. – Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.

VII. – Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

L'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiés par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain.

Article 10

I. – Lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l'Etat dans le département, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, peut mettre en demeure par arrêté la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il fixe.

Il peut ordonner la démolition des locaux si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins.

Il prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat et exécutées d'office.

II. – L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire

du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion de la commission soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées au présent alinéa sont entendues, à leur demande, par la commission précitée.

L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. A défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage prévu au présent alinéa.

L'arrêté du représentant de l'Etat dans le département constatant l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa du présent II.

III. – A compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité prévues au deuxième alinéa du II, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du représentant de l'Etat dans le département constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

Les quatre derniers alinéas du III de l'article 9 sont applicables.

IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition prescrits par le représentant de l'Etat dans le département en application du I du présent article n'y a pas procédé, il est fait application du IV de l'article 9.

V. – Le V du même article 9 est applicable.

VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique.

VII. – Lorsque la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'Etat dans le département pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 9 est applicable.

VIII. – La réalisation des mesures prescrites en application du I du présent article, mises à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, ont mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

Article 11

I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques édifiés par des personnes non titulaires de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette menacent ruine et pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation ou occupé à d'autres fins, il peut les interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe.

Toutefois, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire ordonne par arrêté les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut notamment faire évacuer les lieux.

Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés dans l'arrêté pris en application des premier ou troisième alinéas du présent I, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction.

L'avertissement prévu aux premier et quatrième alinéas est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

L'arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par les affichages prévus au présent alinéa.

Lorsque les travaux de réparation ou de démolition sont exécutés, le maire en prend acte par arrêté. Le sixième alinéa est applicable à cet arrêté.

II. – Lorsque les locaux frappés d'un arrêté de péril du maire sont donnés à bail aux fins d'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit les mesures de publicité prévues au sixième alinéa du I jusqu'à l'affichage de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants de bonne foi ou de contribuer à son coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 9. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.

En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par le maire.

Les bâtiments vacants frappés d'un arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas du I du présent article ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'affichage à la mairie de l'arrêté mentionné au dernier alinéa du même I.

Lorsque les bâtiments concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants.

L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

III. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du maire n'y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à la demande du maire. Si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou si celui-ci ne peut être identifié, la saisine du juge n'est pas requise. Elle n'est pas non plus requise lorsque le propriétaire du terrain a donné son accord à la démolition des locaux en cause.

Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du maire ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le maire lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe.

Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal d'habitation et donnés à bail, le maire peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.

Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 13. Le maire peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.

Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition totale ou partielle de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si ces locaux sont occupés, la démolition est précédée d'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.

IV. – Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

V. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

VI. – Lorsque la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril du maire pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 9 est applicable.

VII. – La réalisation des travaux de réparation mis à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, occupent ou utilisent les locaux en cause n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.

Article 12

Les arrêtés pris en application des articles 9 à 11, lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, sont transmis au procureur de la République ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.

Article 13

I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 30 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du I des articles 9, 10 ou 11.

II. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € le fait :

1° Pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'Etat dans le département pris en application de l'article 10 ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'Etat dans le département en application du I de l'article 9, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des mêmes articles 9 ou 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

2° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 9 ou 10 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des mêmes articles 9 ou 10 ;

3° Pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 11, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application du même article 11 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;

4° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 11 ou une interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 11 ;

5° De percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11 ;

6° De refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 9 ou 10 ou du II de l'article 11.

III. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

V. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

Article 14

I. – Les articles 9 à 13 s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin.

Les mêmes articles 9 à 13 s'appliquent à Mayotte, à l'exception du VII des articles 9 et 10 et du VI de l'article 11. Pour l'application du V de l'article 13, l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation est applicable à Mayotte.

II. – Pour l'application des articles 9 à 13 à Saint-Martin :

1° La référence au représentant de l'Etat dans le département est remplacée par la référence au représentant de l'Etat à Saint-Martin ;

2° La référence au maire est remplacée par la référence au président du conseil territorial ;

3° Les références à la commune et au département sont remplacées par la référence à la collectivité ;

4° La référence au conseil municipal est remplacée par la référence au conseil territorial ;

5° La référence à la mairie est remplacée par la référence à l'hôtel de la collectivité.

Article 15

Après l'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 5331-6-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 5331-6-2-1.* – Le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter, à l'intérieur de la zone définie à l'article L. 5331-5, des quartiers inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier.

« Pour la réalisation de ces opérations, le premier alinéa de l'article L. 5331-6-2 est applicable.

« Dans les opérations publiques mentionnées au premier alinéa du présent article, les articles L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »

Section 3

Dispositions diverses

Article 16

I. – L'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° La seconde phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. » ;

2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) Après la seconde occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière. » ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

3° Après la seconde occurrence du mot : « soit », la fin de la seconde phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa. » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »

II. – L'article L. 2243-4 du même code est ainsi rédigé :

« *Art. L. 2243-4.* – L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

« Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

« Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

« 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné au deuxième alinéa et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

« 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

« 3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

« 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

« Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 17

Le quatrième alinéa de l'article 74 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il comporte en outre un volet spécifique sur la mise en œuvre de la loi n° 2011-717 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. »

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 23 juin 2011.

NICOLAS SARKOZY

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
FRANÇOIS FILLON

*La ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,*
NATHALIE KOSCIUSKO-MORIZET

*Le garde des sceaux,
ministre de la justice et des libertés,*
MICHEL MERCIER

*Le ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer, des collectivités territoriales
et de l'immigration,*
CLAUDE GUÉANT

*Le ministre du travail,
de l'emploi et de la santé,*
XAVIER BERTRAND

*Le ministre du budget, des comptes publics,
de la fonction publique et de la réforme de l'Etat,
porte-parole du Gouvernement,*
FRANÇOIS BAROIN

*La ministre auprès du ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer, des collectivités territoriales
et de l'immigration, chargée de l'outre-mer,*
MARIE-LUCE PENCHARD

*Le secrétaire d'Etat
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,*
BENOIST APPARU

(1) *Travaux préparatoires* : loi n° 2011-725.

Assemblée nationale :

Proposition de loi n° 3043 ;
Rapport de M. Serge Letchimy, au nom de la commission des affaires économiques, n° 3084 ;
Discussion et adoption le 26 janvier 2011 (TA n° 601).

Sénat :

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, n° 267 (2010-2011) ;
Rapport de M. Georges Patient, au nom de la commission de l'économie, n° 424 (2010-2011) ;
Avis de M. Serge Larcher, au nom de la commission des affaires sociales, n° 464 (2010-2011) ;
Texte de la commission n° 425 (2010-2011) ;
Discussion et adoption le 4 mai 2011 (TA n° 106, 2010-2011).

Assemblée nationale :

Proposition de loi, modifiée par le Sénat, n° 3395 ;
Rapport de M. Serge Letchimy, au nom de la commission des affaires économiques, n° 3505 ;
Discussion et adoption le 9 juin 2011 (TA n° 677).