

SEANCE DU 20 DECEMBRE 2024 : DELIBERATION N° 221

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎:03.27.53.76.01
Réf.: C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 05 et 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt décembre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS: Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Brigitte RASSCHAERT pouvoir à Djilali HADDA - Myriam BERTAUX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Robert PILATO pouvoir à Naguib REFFAS - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - Azzedine ZEKHNINI pouvoir à Larrabi RAISS - Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS - Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Lutte contre l'habitat indigne encore dénommé insalubre - Travaux exécutés d'office par la collectivité en lieu et place du propriétaire ou de l'exploitant : Application d'un montant forfaitaire de 8 % sur le montant des dépenses en respect des termes de l'article L 543-2 du code de la construction et de l'habitation

Vu le Code de la santé publique et notamment les articles :

- L.1311-1 et L.1311-2 relatifs aux décrets en Conseil d'Etat complétés par des arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire fixant les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme,
- L.1311-4 qui précise que lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire y procède d'office aux frais de celle-ci,
- L.1331-22 relatif à la notion d'insalubrité,
- L.1421-4 précisant que le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève de la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2212-1 et L.2212-2 relatifs à la police municipale dont le maire est chargé,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement les articles :

- L.511-1 à L.551-1 et R.511-1 à R.511-13 relatifs à la lutte contre l'habitat indigne,
- L.521-1 à L.522-2 relatifs à la protection des occupants et aux conséquences financières des situations d'insalubrité ou d'insécurité,
- L.543-2, lequel dispose qu'afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supportés par les services de l'Etat, 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 1^{er} 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**,
- L.184-1 lequel prévoit que lorsqu'une situation d'insécurité est constatée par la commission de sécurité, concernant un établissement recevant du public qui est à usage total ou partiel d'hébergement, le maire peut prescrire, par arrêté et à l'égard de l'exploitant et du propriétaire, les mesures nécessaires pour faire cesser ladite situation. Le cas échéant, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, le maire peut procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, afin que des aménagements et travaux soient réalisés dans un délai fixé. Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes,
Vu l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations,

Vu le décret n°2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations,

Vu le règlement sanitaire départemental (RSD),

Vu l'examen de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 5 décembre 2024,

Considérant qu'avec la création de la procédure unique de traitement des situations relevant de l'insalubrité et de la mise en sécurité, l'ordonnance du 16 septembre 2020 susvisée a instauré un régime unique (en procédure urgente et en procédure ordinaire) concernant l'exécution d'office des prescriptions de l'arrêté,

Considérant la volonté municipale d'agir en faveur de la santé et de l'habitat,

Considérant que les communes ont l'obligation de lutter contre l'habitat indigne,

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L 2212-1 et L2212-2 le maire a un pouvoir de police générale lui permettant très largement de prendre toute mesure nécessaire pour prévenir les atteintes à la santé ou à la sécurité des personnes sur le territoire de sa commune.

Que ce pouvoir est le plus adapté en cas de risque grave, immédiat ou imminent,

Considérant qu'en vertu des articles L 511-1 et suivants susvisés, le maire et le préfet se partagent le pouvoir de la police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne :

- le maire pour la mise en sécurité et les édifices menaçant ruine,
- le préfet pour l'insalubrité,

Que ces actions coercitives en matière d'habitat indigne sont ainsi rendues possibles par la mise en œuvre, non exclusive l'une de l'autre, des pouvoirs de polices générale et spéciale du maire,

Que le degré d'urgence et la nature des désordres sont des éléments pouvant aider le maire à choisir de mettre en œuvre l'un ou l'autre des pouvoirs de police,

Que selon les situations, ces pouvoirs peuvent également être mis en œuvre concomitamment,

Qu'une différence majeure entre l'une ou l'autre des polices va se manifester dans les effets des arrêtés,

Qu'en effet l'arrêté de police spéciale, en vertu de l'art. L. 511-2 du CCH susvisé, peut prescrire des obligations de travaux et/ou d'hébergement ou de relogement aux propriétaires ou responsables de situations d'habitat indigne,

Considérant que de telles injonctions sont assorties d'un délai d'exécution et de la faculté, **en cas de non-exécution par les responsables**, de prévoir une astreinte (sauf en procédure d'urgence) **et l'exécution d'office aux frais avancés par la collectivité qui les recouvrent ensuite auprès des propriétaires ou des personnes concernées**,

Qu'en effet, lorsque la personne tenue d'exécuter les mesures de l'arrêté dûment notifié et transmis en préfecture, ne les a pas réalisées dans le délai imparti par l'arrêté, le maire peut, par décision motivée, faire procéder d'office à leur réalisation, aux frais du propriétaire,

Que la créance de la collectivité, qui a exécuté d'office les mesures prescrites dans le cadre d'une procédure ordinaire et d'une procédure d'urgence, considérée comme étant une dépense recouvrable, comprend le coût de l'ensemble des mesures que cette exécution a rendu nécessaires, notamment :

- le coût des travaux destinés à assurer la sécurité de l'ouvrage ou celle des bâtiments mitoyens,
- les frais exposés par la commune ou l'État agissant en qualité de maître d'ouvrage public (assurance, frais de maîtrise d'œuvre, de bureau de contrôle ou autre),
- le cas échéant, les frais d'expertise, les frais d'hébergement des occupants en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant ou l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel, les frais de la publicité foncière,

Que cette liste n'est pas exhaustive,

Que de surcroît, en vertu des termes de l'article L 543-2 susvisé, la collectivité qui a engagé ces frais liés aux travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions, en lieu et place du propriétaire ou de l'exploitant, applique, outre le montant des dépenses recouvrable ci-dessus, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. Ce, afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supporté par les services,

Considérant que ces créances publiques, faisant l'objet de l'émission d'un titre de perception immédiatement exécutoire, sont recouvrées comme en matière de

contributions directes conformément aux termes de l'article L. 1617-5 du CGCT, le comptable public disposant de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (telle l'opposition à tiers détenteur pour les communes) pour les recouvrer,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité

- Prend acte qu'en vertu des termes de l'article L.543-2 susvisé la commune qui a engagé des frais liés aux travaux et mesures prescrits par les arrêtés, mises en demeure ou injonctions, en lieu et place du propriétaire ou de l'exploitant, appliquera, sur le montant des dépenses recouvrables, un montant forfaitaire de 8 % de ces dépenses. Ce, afin de prendre en compte les coûts de maîtrise d'ouvrage et d'accompagnement social supporté par les services,
- Prend acte que ces frais liés aux travaux et ce montant forfaitaire de 8 % constituent des créances publiques, faisant l'objet de l'émission d'un titre de perception immédiatement exécutoire, qu'elles sont recouvrées comme en matière de contributions directes conformément aux termes de l'article L.1617-5 du CGCT.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L. 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY