

Alexis BROHARD  
Contrôle de légalité

Beauvais, le **28 NOV. 2022**

03 44 06 12 66  
alexis.brohard@oise.gouv.fr

**La Préfète**

à

**Mesdames, Messieurs, les maires,  
Mesdames, Messieurs, les président(e)s des  
établissements publics de coopération intercommunale**

**Objet** : évolutions de la réglementation relative au péril ordinaire et imminent pour les constructions menaçant ruine.

**PJ** : - tableau commenté/ modifications de la réglementation  
- schéma d'application/ procédure de mise en sécurité

Je vous rappelle que l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'habitat indigne a procédé, en vue d'une simplification, à une refonte des procédures de péril imminent et de péril ordinaire.

Ces dispositions sont codifiées au nouveau Titre 1<sup>er</sup> du Livre V du code de la construction et de l'habitation, concernant la sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations, qui décrit les nouvelles règles de la police spéciale en matière d'habitat, et dont je vous invite à prendre attentivement connaissance

Afin de vous aider dans la compréhension de ces procédures, la présente circulaire vous propose, sous la forme d'un tableau et d'un schéma simplifié en annexe, une présentation commentée du nouveau dispositif pour ce qui concerne en particulier la problématique des constructions menaçant ruine, afin de vous permettre d'appréhender précisément les évolutions de la réglementation qui s'appliquaient jusqu'alors aux cas de péril imminent et de péril ordinaire.

A cette occasion, je me permets également de vous rappeler certaines règles de compétence qui s'appliquent en matière d'habitat, conformément à l'article L.5211-9-2 du code général des collectivités territoriales :

En premier lieu, la compétence de la police spéciale de l'habitat relative aux constructions menaçant ruine, relève en principe du maire. Toutefois, cette compétence peut être automatiquement transférée au président de son intercommunalité de rattachement, sous réserve de plusieurs conditions :

1) Tout d'abord, pour que le transfert automatique de la compétence « habitat » se réalise au profit du président de l'EPCI, il est nécessaire que cette compétence soit prévue dans les statuts de l'EPCI.

2) Ensuite, il est nécessaire que le maire (et non le conseil municipal) ne se soit pas opposé au transfert de la compétence habitat dans les 6 mois qui suivent l'élection du président de son intercommunalité de rattachement. Si le maire s'oppose au transfert de cette police spéciale dans le délai imparti, il conserve donc la compétence habitat, ainsi que la responsabilité juridique liée aux dossiers concernés.

D'une manière générale, il incombe à l'autorité locale d'agir obligatoirement en présence d'un immeuble menaçant ruine sur son territoire, et particulièrement en cas de danger grave et immédiat, à défaut de quoi sa responsabilité sera susceptible d'être engagée en cas d'accident, s'il s'avère qu'il en avait eu connaissance.

Aussi, et même lorsque la compétence a été automatiquement transférée au président de l'intercommunalité, le maire doit néanmoins faire connaître au président de son EPCI la présence de tout immeuble menaçant ruine dont il estime l'état relativement préoccupant, en transmettant les éléments du dossier, clichés photographiques, et les éventuelles expertises afférentes à l'édifice, afin que le ou les arrêtés de mise en sécurité puisse(nt) être prescrit(s) dans de bonnes conditions par celui-ci.

3) Enfin, pour que le transfert automatique ait lieu, il est nécessaire que le président de l'intercommunalité concernée ne renonce pas lui-même à cette compétence dans le mois qui suit l'expiration du délai de 6 mois accordé au maire pour s'opposer au transfert automatique, mais à la condition toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et pour la police spéciale de l'habitat uniquement, qu'au moins la moitié des maires des communes de l'EPCI se soit expressément opposée au transfert de la police de l'habitat, ou que les maires s'opposant à ce transfert représentent au moins la moitié de la population de l'établissement.

En d'autres termes, si la moitié des communes ne s'est pas opposée au transfert de la compétence habitat dans le délai légal imparti, le président de l'EPCI ne peut plus renoncer, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à exercer cette compétence qu'il est alors désormais dans l'obligation d'assumer, sous réserve bien entendu que cette compétence soit effectivement prévue dans les statuts de l'établissement.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Pour la préfète,  
et par délégation,  
Le secrétaire général

Sebastien LIME