

Procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente

Un immeuble présente des signes de danger pour ses occupants ou le public ?

Cette fiche présente les procédures de mise en sécurité ordinaire ou urgente ; elles permettent à la collectivité d'agir pour garantir la sécurité, selon que le danger soit prévisible ou immédiat.

La nature de l'outil

Le Maire prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour faire cesser une situation de danger inhérent à un ensemble bâti (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté).

En cas de non réalisation des travaux, le Maire peut les engager par substitution (travaux d'office aux frais des propriétaires défaillants). De plus, des poursuites pénales sont encourues. Dans le cas où l'arrêté est assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter, la procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien) .

Mise en sécurité ordinaire : Les immeubles menaçant ruine dont le danger n'est pas immédiat.

Critères : effondrement d'éléments bâtis (planchers, escaliers, garde-corps, balcons, toiture, façade, chutes de pierres...).

OU

Mise en sécurité urgente : Les immeubles menaçant ruine dont le danger est immédiat.

La procédure de mise en sécurité s'applique à la solidité de l'immeuble et non pas à son état ou ses conditions d'occupation, dont les désordres sont traités par la procédure d'insalubrité (Fiche 31) mais aussi par la procédure de danger sanitaire ponctuel (DSP).

Pertinence et mobilisation de l'outil



La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux.

Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



Le Maire est tenu de réaliser les travaux d'office en cas de défaut de réalisation du propriétaire.

L'objectif de la procédure est de résoudre les problèmes de sécurité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.

Mise en œuvre

Mise en sécurité ordinaire

1. Notification

Le propriétaire est **notifié** qu'une procédure de mise en sécurité ordinaire va être engagée à son encontre.

Dès réception, il dispose d'**au moins 1 mois** pour présenter ses **observations** à la mairie, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. Prise de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire

Si les désordres persistent, le Maire prend un **arrêté de mise en sécurité ordinaire** mettant en demeure le propriétaire d'effectuer les **travaux nécessaires ou de démolir** dans un délai d'au minimum 1 mois.

Le Maire peut également assortir l'arrêté d'une **interdiction temporaire ou définitive d'habiter** les lieux si l'état de solidité de l'immeuble ne garantit la sécurité des occupants, des voisins ou des passants.

Mise en sécurité urgente

1. Analyse de la situation

Pour qualifier la situation et déterminer les mesures à ordonner, le maire peut s'appuyer sur :

- l'**analyse de ses propres services** s'ils sont compétents,
- une **expertise, sollicitée auprès du tribunal administratif ou en direct** si la technicité de la situation requiert spécifiquement une expertise.

2. Prise de l'arrêté de mise en sécurité urgente

Lorsque l'urgence de la situation est avérée :

- Le Maire prend un **arrêté de mise en sécurité urgente** mettant en demeure le propriétaire de prendre des **mesures conservatoires** pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation des occupants.
- Le Maire peut prescrire la **démolition partielle** de l'immeuble pour supprimer les éléments dangereux. La démolition totale n'est possible que si l'immeuble présente un danger d'exceptionnelle gravité.

3. Vérification des travaux

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté peut être **constaté par un expert désigné par la mairie ou un agent municipal**. Le Maire prend acte de la réalisation des travaux et la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

4. Non-exécution des travaux

Si le propriétaire n'exécute pas les mesures prescrites dans le délai demandé, le Maire fait réaliser les travaux d'office.

Les travaux sont réalisés aux frais du propriétaire, majorés des frais de maîtrise d'ouvrage. Des poursuites pénales peuvent être engagées.

Plus d'informations

Code de la construction et de l'habitation : articles L 511-1 à L 511- 22.