



**Par Ces Motifs de la consultation dématérialisée du  
Conseil supérieur des tribunaux administratifs et des  
cours administratives d'appel du  
4 septembre 2020**

---

**Vos représentants SJA :**

**Yann Livenais**

**Robin Mulot**

**Clotilde Bailleul**

Le ministère chargé du logement a saisi, le 5 août dernier, le conseil supérieur des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel d'une demande d'avis sur un projet d'ordonnance relative à l'harmonisation et la simplification de la police des immeubles.

La prochaine séance du CSTACAA étant prévue le 22 septembre prochain, dans un calendrier incompatible avec celui prévu pour la présentation de l'ordonnance en Conseil des ministres, il a été décidé, comme le permettent les dispositions de l'article [R. 232-20-2 du code de justice administrative](#), de procéder à la consultation dématérialisée du conseil supérieur.

### **Point unique : examen pour avis d'un projet d'ordonnance relative à l'harmonisation et la simplification de la police des immeubles**

Le projet d'ordonnance est pris sur le fondement de [l'article 198](#) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'ordonnance se propose notamment de regrouper dans un article unique les diverses procédures de lutte contre l'habitat indigne actuellement disséminées entre le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation. Une police unique de la « sécurité et de la salubrité des immeubles » devrait être créée, et partagée plus clairement qu'actuellement entre le maire (ou le président d'EPCI, qui voit son rôle renforcé) et le préfet de département. Son champ d'application est élargi.

L'ordonnance procède en conséquence à la coordination des nombreuses dispositions touchées par cette réforme (code général des collectivités territoriales, code civil...).

Le CSTACAA a été consulté sur deux points de l'ordonnance concernant la compétence, l'organisation et le fonctionnement des juridictions administratives.

Le projet d'ordonnance prévoit en premier lieu d'étendre très largement, afin de pallier le manque de moyens des communes de petite taille, le champ d'intervention des tribunaux administratifs dans la désignation d'un expert, au-delà des situations actuellement prévues par le code de la construction et de l'habitation, sans même qu'une procédure ne soit engagée, alors qu'actuellement l'intervention est limitée aux immeubles faisant l'objet d'un péril imminent.

Le vice-président a indiqué que ce projet revenait d'une part à pervertir la mission dévolue aux juridictions et, d'autre part, à faire supporter aux tribunaux administratifs, et au premier lieu aux chefs de juridiction et aux greffes concernés, une charge de travail importante qui n'est pas justifiée.

**Vos représentants SJA** ont tout d'abord regretté que le projet ne procède à aucune évaluation sérieuse de l'impact pouvant résulter de la mise en œuvre de cette réforme sur le nombre de désignations d'expert susceptible d'intervenir. Ils ont également appuyé, comme les représentants du Conseil d'Etat, l'idée qu'il n'appartient pas aux juridictions administratives de pallier les carences des services déconcentrés de l'Etat en matière de soutien aux communes et EPCI et indiqué que la lourde charge de travail que cette réforme est susceptible d'entraîner n'était pas justifiée.

Vos représentants SJA ont, par conséquent, voté contre ce premier point.

\* \* \*

Le second point justifiant la saisine pour avis du CSTACAA est l'organisation, par le projet d'ordonnance, des étapes successives de la mise en œuvre de cette police administrative spéciale et leur appréhension contentieuse.

Le projet se propose de distinguer 4 étapes : la désignation d'un expert, l'édiction par l'autorité administrative d'un arrêté « de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité », puis d'un second arrêté prononçant, en cas d'inexécution des mesures, une astreinte et, enfin, une ultime décision liquidant, le cas échéant, cette astreinte. Or, chacune de ces mesures est susceptible de faire l'objet d'un recours distinct devant le tribunal administratif.

Le vice-président a insisté auprès du commissaire du Gouvernement pour que soit mieux pris en compte l'aspect contentieux de cette réforme et qu'une mesure de simplification permette de ne pas solliciter inutilement les juridictions administratives.

**Vos représentants SJA** ont tout d'abord indiqué partager la position du Conseil d'Etat tendant à estimer que le regroupement, dans un arrêté unique, des mesures qui doivent être prises par le propriétaire et de la fixation du montant de l'astreinte était de bonne administration dans la mesure où elle produit un effet incitatif.

Nous avons ajouté qu'outre la présentation de recours successifs qui devraient être instruits ensemble, la légalité de l'arrêté prescrivant les mesures serait en tout état de cause très probablement contestée par la voie de l'exception dans le recours dirigé contre la décision prononçant une astreinte, et qu'il était dès lors préférable de simplifier au maximum l'organisation contentieuse.

En l'état du texte soumis pour avis au Conseil supérieur, vos représentants SJA ont voté défavorablement sur ce second point.

**Le CSTACAA a émis un avis défavorable sur ces deux points.**