

**Logement - Assouplissement de la procédure de préemption par les maires pour les immeubles menaçant ruine.**

Ministère de dépôt : Equipement

**Question écrite N° 14158 JO Sénat du 14/10/2004 page 2318 avec réponse posée par PLANCADE Jean-Pierre( SOC Haute-Garonne ) .**

M. Jean-Pierre PLANCADE souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la procédure de préemption pour les immeubles menaçant ruine. Un nombre croissant d'immeubles, en propriété privée, est laissé à l'abandon chaque année, notamment dans les petites communes. Ces immeubles, souvent menaçant ruine, et parfois en ruine avancée, représentent un problème de sécurité et un danger réel qui dépendent de la responsabilité des maires. Sans parler de la dimension financière de cette question, les maires font face à de nombreuses difficultés d'ordre juridique et administratif pour pallier ces problèmes. Dans bien des cas, une procédure de préemption permettrait aux mairies de récupérer ces immeubles et ainsi de les faire mettre aux normes de sécurité. Mais, devant la complexité et la longueur de la procédure de préemption, la majeure partie des maires évitent de s'y lancer. Aussi, assouplir la procédure de préemption, tout en préservant les droits des propriétaires, permettrait aux maires de pouvoir agir plus efficacement dans la gestion de ce type de danger. Il souhaiterait connaître la position du Gouvernement sur un éventuel assouplissement de cette procédure et, plus généralement, sur la gestion de ces immeubles menaçant ruine.

**Réponse de : Equipement - Publié dans le JO Sénat n° 15 du 14/04/2005 page 1078.**

La procédure de préemption, qui permet à la commune, en cas d'aliénation d'un bien, de se substituer à l'acquéreur pour affecter ce bien à un projet communal, n'est pas adaptée aux cas des biens privés non entretenus par leur propriétaire. Plusieurs dispositions du code général des collectivités territoriales et du code de la construction et de l'habitation permettent en revanche au maire d'intervenir dans le cadre de ses pouvoirs de police. Lorsque le bien est situé dans une zone habitée, l'article L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales permet au maire de mettre en demeure les propriétaires d'exécuter, à leurs frais, les travaux de remise en état du terrain et d'y procéder d'office aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit, si les travaux n'ont pas été effectués à la date de la mise en demeure. Lorsqu'un bâtiment menace ruine, le maire peut prescrire la réparation ou la démolition en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Enfin, lorsqu'une parcelle est en état d'abandon, le maire peut, en application des articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, procéder à son expropriation lorsque les propriétaires ne se sont pas manifestés ou ont refusé de réaliser les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. L'ensemble de ces procédures apporte aux communes des instruments d'intervention plus adaptés et plus efficaces que le droit de préemption.