

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 novembre 2019

RELATIF À L'ENGAGEMENT DANS LA VIE LOCALE ET À LA PROXIMITÉ DE L'ACTION
PUBLIQUE - (N° 2401)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 1634

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 14 QUINQUIES

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ce nouvel article vise à créer une nouvelle police spéciale du maire, lui permettant d'interdire la mise en location d'un bien immobilier « susceptible de faire l'objet » d'un arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif de cette nouvelle police spéciale est déjà satisfait par les polices existantes.

L'interdiction de mise en location d'un bien présentant des risques pour la santé ou la sécurité des occupants et/ou des tiers est déjà prévue par le droit en vigueur. En effet, un logement frappé d'un arrêté de police spéciale comportant une interdiction temporaire d'habiter ne peut être mis en location tant que les travaux prescrits par l'autorité compétente (maire, préfet, président d'EPCI) n'ont pas été réalisés.

Par ailleurs, l'argument de la rapidité des délais de cette nouvelle procédure doit être nuancé car les procédures de police administrative spéciale d'urgence (péril imminent et insalubrité en cas de danger imminent pour la santé) permettent juridiquement d'intervenir dans des délais courts de quelques semaines. Ainsi, par exemple, pour le péril imminent, l'article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation indique que le maire doit préalablement à la prise de son arrêté, informer le propriétaire et saisir le tribunal administratif aux fins de nomination d'un expert qui se prononce dans les 24 h qui suivent sa nomination pour déterminer les mesures nécessaires à la suppression de l'imminence du risque pour la sécurité des occupants et/ou des tiers.

Les polices de lutte contre l'habitat indigne qui seront mises en place par l'ordonnance prévue à l'article 198 de la loi ELAN permettront également à la puissance publique d'intervenir de manière sécurisée en cas d'extrême urgence.

Le 2° de l'article 198 de la loi ELAN dispose que, dans le cadre de l'habilitation dont dispose le gouvernement pour légiférer par ordonnance, il convient de « répondre plus efficacement à l'urgence, en précisant les pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale ». Actuellement, pour traiter l'extrême urgence qui nécessite une intervention dans la journée ou dans les quelques jours qui suivent, la police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (celle du préfet ou des maires et président d'EPCI) ne dispose pas de procédure pour y faire face. Ainsi, c'est la police générale du maire qui est utilisée à défaut. Cependant, l'exercice par le maire de sa police générale ne lui offre pas les mêmes garanties que l'exercice de ses pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, en matière de recouvrement des frais engagés par la commune ou de protection des droits des occupants.

Les travaux interministériels engagés depuis plusieurs mois ont permis de construire un consensus sur la nécessité pour les futures polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne simplifiées et harmonisées de pouvoir traiter les situations d'extrême urgence dans un cadre sécurisé pour l'autorité qui en sera investie (maire ou président de l'EPCI).

Par ailleurs, l'objectif de l'amendement est également rempli en amont d'une location par le dispositif prévu aux articles L. 634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, communément appelé « permis de louer ».

Cet outil est particulièrement intéressant en ce qu'il permet de repérer des logements indignes devant faire l'objet de procédures coercitives et de plus en plus de collectivités s'en saisissent. De plus, si le propriétaire d'un bien relevant du régime de l'autorisation préalable de mise en location met son bien en location sans ladite autorisation, cela est constitutif d'une amende de 5 000 à 15 000 euros en cas de récidive.

Enfin, cette mesure peut porter atteinte au droit de propriété, en ce qu'elle interdit au propriétaire de mettre en location son bien sur le seul fondement d'une suspicion d'indignité du logement. Les procédures menées donneront lieu à de nombreux contentieux.