



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 3779

Texte de la question

M. Denis Jacquat reprend les termes de sa question écrite posée le 10 octobre 2006, sous la précédente législature, demeurée sans réponse, et attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur les propositions exprimées par la fondation Abbé Pierre dans son rapport annuel sur l'état du mal-logement. La fondation Abbé Pierre suggère, d'une part, d'élargir le pouvoir général de police des maires au logement décent en instaurant un droit d'injonction faite au propriétaire de réaliser les travaux pour assurer la décence de l'immeuble et, d'autre part, de doter le pouvoir des maires de la faculté de réaliser des travaux d'office sur la base d'obligations réglementaires renforcées. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

La notion de logement décent a été définie par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (art. 187) qui ouvre le droit à tout locataire de contester la décence de son logement. Si la décence du logement est une condition nécessaire au versement des allocations de logement, l'application de ces dispositions relève des rapports locatifs (loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). Le Gouvernement a, par divers textes, renforcé ce dispositif. La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable ont amélioré les conditions dans lesquelles les locataires peuvent faire valoir la décence de leur logement en ouvrant aux locataires la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation, en élargissant le rôle des associations et en renforçant les pouvoirs du juge qui peut suspendre, faire consigner ou réduire les loyers des logements non décents jusqu'à réalisation des travaux nécessaires. En effet, de nombreux élus, interrogés sur le sujet par MM. Doutréigne et Pelletier lors de l'établissement du rapport de mai 2006 relatif au « permis de louer », ne s'y étaient pas montrés favorables. Les rapporteurs n'avaient donc pas retenu ce projet de réforme. Par ailleurs, nombre de désordres relatifs à la sécurité ou à la salubrité des immeubles d'habitation, à caractère relativement mineur et relevant de travaux de simple réparation, relèvent déjà de l'exercice par le maire de son pouvoir de police générale. À ce titre, il est en droit de prescrire tous travaux en matière d'hygiène publique fondés notamment sur le règlement sanitaire départemental. Si, en matière de police générale, le pouvoir d'exécuter d'office les mesures prescrites par injonction n'est pas explicitement prévu, il est néanmoins possible de l'exercer après saisine du juge des référés, les frais engagés restant à la charge de la commune. En cas d'urgence, notamment de danger ponctuel imminent pour la santé publique, le maire peut saisir le représentant de l'Etat dans le département sur la base de l'article L. 1311-4 du code de la santé publique. À ce titre, ce dernier peut ordonner l'exécution immédiate, tous droits réservés, des mesures prescrites par les règles d'hygiène. Lorsque les mesures ordonnées ont pour objet d'assurer le respect des règles d'hygiène en matière d'habitat et faute d'exécution par la personne qui y est tenue, le maire ou à défaut le représentant de l'État dans le département y procède d'office aux frais de celle-ci. La créance de la collectivité publique est alors recouvrée comme en matière de contributions directes. Toutefois, si la personne tenue à l'exécution des mesures ne peut être identifiée, les frais exposés sont à la charge de l'État. À côté de ce pouvoir général, le maire dispose de pouvoirs de police spéciale relatifs notamment aux immeubles menaçant ruine et à la sécurité des hôtels

meublés. À ce titre, les différents textes législatifs et, en dernier lieu, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ont confirmé, renforcé et simplifié le recours, par le maire, aux travaux d'office, en cas de défaillance du propriétaire dans l'exécution des prescriptions prises par arrêté. Sur la réalisation de travaux d'office, le problème tient à l'utilisation par les maires des prérogatives dont ils disposent déjà plus qu'au renforcement de leur pouvoir. En vue d'inciter et faciliter l'intervention des collectivités publiques dans l'exécution d'office des travaux prescrits, l'ordonnance du 11 janvier 2007, ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, a mis en place deux nouveaux mécanismes, indépendants l'un de l'autre, qui ont pour objet de garantir de façon prioritaire le recouvrement des créances publiques issues de la substitution de la commune aux propriétaires défaillants dans l'exécution des prescriptions de police. Il s'agit d'une part de l'institution d'un privilège spécial immobilier primant sur les autres privilèges inscrits préalablement et offrant une meilleure garantie de recouvrement des créances publiques et d'autre part d'un mécanisme de solidarité entre propriétaires successifs ou exploitants successifs d'un bien frappé d'un arrêté de police, ainsi qu'un mécanisme de solidarité croisée entre les propriétaires des murs et les exploitants de fonds de commerce d'hôtels meublés. Ces dispositions relatives à la solidarité ont pour objet d'éviter que les mutations successives des biens dangereux ou insalubres ne permettent de laisser sans débiteur solvable la personne publique créancière. Les mécanismes de solidarité institués permettront aux communes de se retourner contre la personne la plus solvable. Enfin, une circulaire du ministre du logement et de la ville en date du 14 novembre 2007 rappelle aux préfets l'importance de la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires. Dans ce cadre, il est demandé aux représentants de l'État dans le département de préparer un plan d'urgence axé sur la réalisation de travaux d'office, de s'assurer que les arrêtés municipaux sont effectivement exécutés et de rappeler aux maires l'ensemble des facilités mises en place pour remplir leurs obligations. La lutte contre l'habitat indigne constitue ainsi une priorité de l'action du gouvernement fortement réaffirmée. La réussite de cette politique ne réside pas uniquement dans la création de nouveaux dispositifs législatifs mais dans la coordination et la mobilisation des différents acteurs, notamment des maires et de leurs services, au titre de leurs prérogatives.

Données clés

Auteur : [M. Denis Jacquat](#)

Circonscription : Moselle (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3779

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 septembre 2007, page 5423

Réponse publiée le : 5 février 2008, page 1029