ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Logement indignes - Droit applicable

Question écrite n° 14576

Texte de la question

M. Pierre Morel-À-L'Huissier appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la complexité du droit applicable en matière de logement indigne. La nomenclature même est parfois difficile à saisir, puisqu'elle est divisée entre logements insalubres, indécents, indignes, voire inconfortables... La diversité des acteurs tend également à fragiliser la protection offerte aux habitants, puisqu'elle est éclatée, selon les cas, entre les maires, les préfets, le bailleur, le président d'établissement public de coopération intercommunale, l'agence régionale de santé... Il semble donc parfois difficile de déterminer avec certitude l'autorité à mobiliser. Il souhaite donc lui demander quelles sont les mesures envisagées pour unifier le droit existant et clarifier les règles de protection afin que celles-ci soit plus efficaces.

Texte de la réponse

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité du Gouvernement, qui est extrêmement sensible à la nécessité de protéger la population en veillant à l'efficacité de cette politique. Les termes d'indécence, d'insalubrité ou d'indignité recouvrent des réalités diverses qui n'emportent pas les mêmes effets de droit. La notion de logement non décent relève des rapports locatifs. Elle renvoie au principe que tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence. Celles-ci sont définies à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour son application. Le ministère de la cohésion des territoires a édité le guide « Qu'est-ce qu'un logement décent ? » (édition juillet 2018) à l'attention des locataires et des propriétaires bailleurs. L'habitat indigne est, pour sa part, défini à l'article 84 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion lequel dispose que « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Sa résorption nécessite une action publique via notamment les pouvoirs de police administrative dont disposent le préfet, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale. La procédure à mettre en œuvre et l'autorité compétente dépendent de la nature des désordres affectant le logement. Il existe treize polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne, huit relevant du code de la santé publique et cinq du code de la construction et de l'habitation auxquelles s'ajoute le pouvoir de police administrative général, dont dispose le maire, issu du code général des collectivités territoriales. Le pouvoir de décision relève, selon la nature des mesures envisagées, du préfet (insalubrité et saturnisme), du maire agissant au nom de l'État (police des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation) ou du maire agissant au nom de la commune (péril). De plus, la dissociation du pouvoir de police (du ressort exclusif du maire) et de certaines compétences en matière de logement (prises en charge par une intercommunalité) vient parfois compliquer davantage encore la définition et la mise en œuvre d'une politique locale efficace de lutte contre l'habitat indigne (repérage, mesures incitatives, actions coercitives). De fait, la lutte contre l'habitat indigne repose sur des procédures

longues et complexes sur le plan juridique et technique, ce qui constitue un handicap fort pour sa mise en œuvre. C'est la raison pour laquelle, le législateur a décidé d'agir afin d'y remédier. Il a à cet effet adopté, sur proposition du Gouvernement, des dispositions figurant à l'article 198 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique qui habilitent le Gouvernement à prendre, par voie d'ordonnance, des mesures pour simplifier les mécanismes de lutte contre l'habitat indigne et favoriser le regroupement des compétences et procédures, afin de rendre l'action publique plus efficiente en la matière. Et pour éclairer les travaux interministériels qui aboutiront à la rédaction de l'ordonnance, le Premier ministre a confié par lettre du 10 décembre 2018 une mission à M. Guillaume Vuilletet dans le cadre de son mandat de député. Cette mission a pour objet de mettre en regard les besoins opérationnels en matière de lutte contre l'habitat indigne avec les procédures existantes afin de proposer toute évolution allant dans le sens d'une rationalisation des outils et d'une plus grande efficacité de l'action publique en la matière. Ce rapport sera prochainement remis au Gouvernement et une concertation sera menée sur ces questions à partir du 2ème semestre 2019.

Données clés

Auteur : M. Pierre Morel-À-L'Huissier
Circonscription : Lozère (1re circonscription) - UDI, Agir et Indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 14576
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 novembre 2018, page 10622
Réponse publiée au JO le : 2 juillet 2019, page 6224