

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 janvier 2024

ACCÉLÉRATION ET À LA SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT
DÉGRADÉ ET DES GRANDES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT - (N° 1984)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE341

présenté par

M. Saint-Huile, M. Jean-Louis Bricout, M. Taupiac et M. Mathiasin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

L'article L. 481-1 du code de l'urbanisme est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« IV – Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque les travaux entrepris et exécutés mentionnés au I ont produit des installations qui présentent un risque de sécurité ou de santé certain et que la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé.

« Lorsque ces installations sont occupées, l'occupant, tel que défini au premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie du régime de protection des occupants défini aux articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de construction et de l'habitation.

« S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés, en conformité avec les règlements, obligations ou prescriptions mentionnées au I, l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète des installations qui présentent un risque de sécurité ou de santé certain, après y avoir été autorisée par jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans le cadre du dispositif existant de police de l'urbanisme, lorsqu'un logement a été irrégulièrement édifié et que l'arrêté de mise en demeure de régulariser une installation irrégulière n'a pas été exécuté, le propriétaire s'expose « tout au plus » au paiement d'une astreinte administrative.

Le Conseil d'Etat a récemment admis que la mise en demeure peut impliquer la démolition de la construction irrégulière, si la mise en conformité exigée l'impose. Pour autant, si le contrevenant n'exécute pas la mise en demeure, le maire ne dispose pas de moyen de contrainte pour imposer la

démolition ; il se trouve contraint de recourir aux voies de droit existantes (volets pénal et civil)... dont on connaît les écueils.

La présente proposition d'amendement consiste donc à faire évoluer le dispositif existant de l'astreinte administrative en permettant in fine au maire, de faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites, si les installations exécutées présentent des risques de sécurité et de santé.

A fortiori, en présence d'une construction irrégulièrement édifiée et non régularisable, dont on sait, dès sa construction, qu'elle présente un risque sécuritaire, il apparaît nécessaire de donner aux communes les moyens d'agir fermement et rapidement en prononçant, sous le contrôle du juge, la démolition d'office de cette construction.

Cette proposition répond à divers objectifs d'intérêt général :

- Préserver la sécurité des personnes et des biens et lutter contre l'habitat indigne : cette procédure permettrait de réagir dans l'urgence à une situation qui ne peut perdurer dans le temps et à laquelle il convient d'apporter une réponse immédiate, eu égard à l'incidence de la construction irrégulière et au danger qu'elle représente.
- Garantir l'effectivité de la nécessaire maîtrise, par les collectivités publiques, de l'occupation des sols et du développement urbain (qui présente un caractère général, ainsi que l'a reconnu le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000). En effet, cet objectif n'est pas garanti en l'état, du fait du caractère aléatoire de la mise en mouvement de l'action publique, et des délais de procédure particulièrement longs des actions civiles en démolition.
- Plus subsidiairement, cette voie d'urgence permettrait d'éviter que la collectivité n'ait à intervenir sur le bâtiment à un stade trop avancé, c'est-à-dire lorsqu'il est nécessaire d'en éviter sa dégradation définitive. Evoquant les problèmes de sécurité et de salubrité qui découlent d'une dégradation avancée d'une copropriété en difficulté, l'exposé des motifs du projet de loi indique que : « L'expérience montre la nécessité d'intervenir le plus en amont possible : plus l'intervention est tardive, plus les conséquences socio économiques sont importantes ». L'exposé des motifs du projet de loi rappelle également l'objectif d'une « simplification des procédures judiciaires et administratives ». Cette procédure s'inscrit dans cet objectif puisque la construction irrégulière non régularisable ferait l'objet d'un traitement rapide et efficace, sous le contrôle du juge.

Cet amendement a été travaillé avec l'AMF.