Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : examen des principales dispositions relatives à la lutte contre l'habitat indigne

8 novembre 2018

Alexandre HASSANZADEH, chargé de mission lutte contre l'habitat indique (DHUP/ bureau du parc privé PH3)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

La procédure législative :

- ***4 avril 2018 : dépôt du PJL à l'Assemblée nationale (procédure accélérée)***
- ***12 juin 2018 : adoption du PJL en 1er lecture par l'Assemblée nationale***
- ***25 juillet 2018 : adoption du PJL en 1er lecture par le Sénat***
- ***19 septembre 2018 : adoption du PJL par la commission mixte paritaire***
- ***3 octobre 2018 : adoption du texte de la CMP par l'Assemblée nationale***
- ***16 octobre 2018 : adoption du texte de la CMP par le Sénat***
- ***23 octobre 2018 : saisine du Conseil constitutionnel***

Les principales dispositions LHI :

- **Article 185** (ex 56) : Institution d'une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes, comme en matière de trafic de drogue ou de contrefaçon

- **Article 190** (ex 56 sexies B) : Durcissement des peines à l'égard des marchands de sommeil

- **Article 194** (ex 57) : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative créé par la loi ALUR

- **Article 198** (ex 58) : Amélioration de l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne en autorisant le gouvernement à prendre des ordonnances

Article 185 : Institution d'une présomption à l'égard des marchands de sommeil

- Extention du périmètre de l'article 1649-0 B bis CGI :

Actuellement limité à :
- crimes et délits de trafic de stupéfiants ;
- crimes en matière de fausse monnaie ;
- crimes et délits en matière de législation sur les armes ;
- délits à la réglementation sur les alcools et le tabac ;
- délit de contrefaçon.

Étendu au non respect des arrêtés de police administrative de lutte contre l'habitat indigne.

- Complète le dispositif de lutte contre les marchands de sommeil par une mesure fiscale forte :

  - inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration fiscale ;

  - mesure associée au paiment d'une amende élevée.

Article 190 : Durcissement des peines à l'égard des marchands de sommeil

Le champ d'application

- L'article L225-14 du code pénal relatif à l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine

- Les infractions liées au non respect des mesures de police administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne (L1337-4 CSP, L123-3, L511-6 et L521-4 du CCH).

Article 190 : Durcissement des peines à l'égard des marchands de sommeil

Les modifications apportées

- Extension de 5 à 10 ans au plus de l'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation (sauf pour utilisation personnelle)
- Résoudre la difficulté de la confiscation du bien immobilier en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique
- Rendre obligatoire le prononcé des peines complémentaires d'interdiction d'achat d'un bien immobilier et de confiscation du bien immobilier ayant servi à commettre l'infraction (sauf décision motivée du juge)
- Création d'une nouvelle peine complémentaire liée à l'infraction L225-14 du code pénal : confiscation de tout ou partie des biens de la personne condamnée

Article 194 : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative

Un dispositif créé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

- Le régime juridique de l'astreinte administrative :

  - des modalités d'application exposées par un décret (7 décembre 2015) et une instruction interministérielle (26 octobre 2016)

  - une application aux seules polices administratives de lutte contre l'habitat indigne prescrivant la réalisation de travaux

  - une astreinte facultative, modulable, **progressive** et plafonnée

- Un dispositif très rarement utilisé

Article 194 : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative

Les modifications apportées

- Le dispositif de l'astreinte s'appliquera à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme
- Suppression de la progressivité de l'astreinte
- L'astreinte administrative sera désormais due automatiquement par le propriétaire indélicat en cas de non-respect des prescriptions d'un arrêté dans les délais fixés par l'arrêté pour réaliser les travaux

➡ exonération totale ou partielle si le redevable établit que la non réalisation de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait

Article 198 : Amélioration de l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne en autorisant le gouvernement à prendre des ordonnances

Les procédures en matière de lutte contre l'habitat indigne

- Harmoniser et simplifier les polices spéciales de lutte contre l'habitat indigne

  - 13 polices administratives spéciales

  - Des procédures différentes

  ➡ Travail actuellement mené par la DGS, la DIHAL et la DHUP

- Préciser les pouvoirs dont dispose le maire dans le cadre de sa police générale pour traiter les situations d'urgence

Article 198 : Amélioration de l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne en agissant sur deux grands volets en autorisant le gouvernement à prendre des ordonnances

L'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens en matière de LHI

- Sécuriser les transferts et délégations des polices spéciales au président de l'EPCI

- Inciter à la mise en place de services mutualisant les moyens au niveau intercommunal

- Favoriser le transfert des polices spéciales du préfet au président d'EPCI

Autres mesures LHI :

Article 189 sur l'information du maire si une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien immobilier souhaite acquerir un bien immobilier sur sa commune

Article 191 sur l'interdiction de participer à des ventes aux enchères pour les personnes condamnées à la peine complémentaire d'interdiction d'acheter un bien immobilier

Article 193 sur la possibilité offerte au syndic de copropriétés de saisir le procureur de la république s'il a connaissance de faits pouvant constituer des infractions en matière de LHI

Article 195 sur le délai de communication du rapport de visite

Article 196 sur la rédaction d'un décret RSD

Merci pour votre attention

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr