



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Logement insalubres ou abandonnés

Question écrite n° 5528

Texte de la question

M. Jean-François Lovisolo appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la situation des logements en état d'abandon ou qui menacent d'être une ruine. L'actualité récente comme à Lille ou à Marseille a montré que le sujet des immeubles insalubres devait être une priorité. Aujourd'hui et ce depuis trop longtemps, le pays souffre d'un manque de logement. Pourtant, en faisant l'état des lieux, énormément de bâtiments ou de friches industrielles sont disponibles et laissés à l'état d'abandon. En effet, beaucoup de bâtiments sont vides, insalubres ou abandonnés en raison de questions d'héritage ou car certains propriétaires n'ont pas les capacités financières de les rénover, il en est de même pour les friches industrielles. C'est exactement ce que vit la commune vaclusienne de Pernes-les-Fontaines. Dans cette ville de 10 200 habitants, 30 habitations sont vides, insalubres ou abandonnés depuis plus de trente ans. À l'exception de l'arrêté de péril, les communes n'ont pas à leur disposition les moyens juridiques qui leur permettraient de réduire cette carence alors qu'elles sont les plus à même d'identifier les logements insalubres et abandonnés. Afin de lutter contre l'insalubrité de nombreux logements et de faire face aux risques d'effondrement, il serait intéressant de donner la capacité aux maires d'identifier les logements vides, insalubres ou abandonnés et de notifier au ou aux propriétaire(s) d'un bien qu'ils doivent le rénover ou le vendre. Si l'on constate l'inaction du propriétaire, alors la mairie pourra racheter le bien afin de pouvoir le réhabiliter. L'arrêté de péril, oblige le propriétaire à faire les travaux, mais n'instaure pas un transfert de propriété. Il souhaite connaître sa position sur cette proposition qui permettrait de régler deux problèmes : le manque de logements sociaux et la mauvaise qualité de nombreux logements.

Texte de la réponse

La lutte contre l'habitat indigne constitue une politique prioritaire du Gouvernement, dont la mise en œuvre doit se concilier avec le droit de propriété, protégé par le préambule de la constitution (articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789). Ainsi, le Conseil constitutionnel rappelle dans ses décisions que les atteintes portées au droit de propriété doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. Dans le respect de cette jurisprudence, des procédures sont prévues par le droit pour permettre aux pouvoirs publics de prescrire des travaux sur des immeubles privés présentant un risque pour la santé et la sécurité des personnes, d'en interdire l'occupation, d'imposer le relogement des locataires et de se substituer au propriétaire défaillant. Des aides publiques sont par ailleurs prévues pour faciliter le financement des travaux d'office menés par les collectivités locales. Toutefois, la nécessaire conciliation de la sécurité et la santé avec le droit de propriété ne permettrait pas, au seul motif de l'inaction du propriétaire, d'entraîner la possession du bien par la collectivité publique, cette possibilité relevant du champ de la législation spécifique à l'expropriation. En revanche, deux procédures particulières ont fait l'objet d'une amélioration notable dans la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale : la procédure relative aux biens sans maître (article 713 du Code civil, et articles L.1123-1 à L.1123-3 et L.2222-20 du CGPPP) et celle relative aux biens en l'état d'abandon manifeste (articles L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT), qui peuvent

désormais induire une prise de possession par la puissance publique après un délai de 10 ans, contre 30 auparavant, dès lors que le bien concerné se trouve sur le territoire d'une commune signataire d'une opération de revitalisation du territoire (ORT) ou d'une grande opération d'urbanisme (GOU). Cette évolution récente du droit témoigne de la volonté du Gouvernement, comme du législateur, de poursuivre l'amélioration des outils d'intervention coercitive à disposition des collectivités locales, dans le respect du droit de propriété constitutionnellement garanti. Cette volonté se traduira, dans les prochains mois, par de nouvelles initiatives pour mobiliser les outils les plus pertinents, à laquelle les élus des collectivités et les parlementaires seront associés.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Lovisolo](#)

Circonscription : Vaucluse (5^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5528

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 février 2023](#), page 1383

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2023](#), page 2754