



N° 2360

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 février 2010.

PROPOSITION DE LOI

visant à lutter contre les « marchands de sommeil »,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Sébastien HUYGHE, Richard DELL'AGNOLA, Geneviève LEVY, Daniel SPAGNOU, Arnaud ROBINET, Paul JEANNETEAU, Jean-Pierre MARCON, Étienne PINTE, Sophie DELONG, Christian MÉNARD, Marianne DUBOIS, Marc BERNIER, Anne GROMMERCH, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Georges COLOMBIER, Alain MOYNE-BRESSAND, Bruno BOURG-BROC, Olivier JARDÉ, Jean-Michel COUVE, Philippe GOUJON, Arlette GROSSKOST, Michel HERBILLON, Dino CINIERI, Gérard LORGEUX, Marie-Louise FORT, Charles de la VERPILLIÈRE, Dominique LE MÈNER, Isabelle VASSEUR, Jean-Pierre DECOOL, Jean-Pierre GIRAN, Daniel FIDELIN, Henriette MARTINEZ, Bernard PERRUT, Marc-Philippe DAUBRESSE, Michel HEINRICH, Patrice DEBRAY, Jean-Louis BERNARD, Guy LEFRAND, Patrick LABAUNE, Françoise GUÉGOT, Cécile DUMOULIN, Manuel AESCHLIMANN, Philippe GOSSELIN, Jean-François CHOSSY, Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, François BAROIN, Jean-Sébastien VIALATTE, Michel DIEFENBACHER,

Franck REYNIER, Alain MARC, Jean-Louis CHRIST, Chantal BOURRAGUÉ, Franck MARLIN, Lionnel LUCA, Olivier DASSAULT, Marc FRANCINA, Philippe HOUILLON, Dominique DORD, Antoine HERTH, Françoise HOSTALIER, Michel ZUMKELLER, Élie ABOUD, Jacques Alain BÉNISTI, Patrice VERCHÈRE, Gérard HAMEL, Béatrice PAVY, Marguerite LAMOUR, Jean-Pierre NICOLAS, Thierry MARIANI, Jean-Christophe LAGARDE, Jean-Pierre DOOR, Josette PONS, Jean-Marie SERMIER, Nicolas DHUICQ, Georges MOTHRON, Valérie ROSSO-DEBORD, René COUANAU, Jean-Frédéric POISSON, Marcel BONNOT, Valérie BOYER, Didier GONZALES, Sauveur GANDOLFI-SCHEIT, Franck RIESTER, Philippe VITEL, Richard MALLIÉ, François VANNSON, Patrice MARTIN-LALANDE, Laure de LA RAUDIÈRE, Daniel FASQUELLE, André WOJCIECHOWSKI, Gabrielle LOUIS-CARABIN, Michel VOISIN, Jacques REMILLER, Bernard REYNÈS, Michel HAVARD, Patrick BALKANY, Guy GEOFFROY, Jean-Marc ROUBAUD, Loïc BOUVARD, Charles-Ange GINESY, Jean-Marie MORISSET, Brigitte BARÈGES, Marie-Jo ZIMMERMANN, Jean-Jacques GAULTIER, Marc JOULAUD, Jean BARDET, Jean-Marc NESME, Louis GUÉDON et Jean-Pierre GORGES,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il existe en France 300 000 à 400 000 logements considérés comme potentiellement indignes, la moitié environ appartient à des propriétaires bailleurs dont certains sont de véritables « marchands de sommeil », qui louent des logements insalubres à des ménages vulnérables.

La lutte contre l'habitat indigne fait partie des priorités d'action de l'État en matière de politique du logement. Elle a été affirmée comme telle dans le cadre du Chantier national 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri et mal logées, et de la stratégie de refondation de la politique de l'hébergement et du logement adaptée présentée le 10 novembre 2009 par le secrétaire d'État au logement et à l'urbanisme.

Cette lutte se traduit par des mesures à la fois incitatives (pour encourager la réhabilitation des logements), coercitives et répressives (pour punir les « marchands de sommeil » et les obliger à procéder à des travaux de rénovation).

Ainsi, pour accélérer le traitement des logements indignes, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), dans le cadre de sa nouvelle convention avec l'État pour 2010-2012, y consacre un budget global de 257 millions d'euros, soit près de la moitié de son budget d'intervention, avec un objectif en 2010 de 23 000 logements (dont 5 000 pour les propriétaires occupants) contre 15 000 en 2009.

Un effort accru est fait en faveur des propriétaires occupants (la moitié environ du parc potentiellement indigne), avec des mécanismes de financement plus favorables, le nouveau règlement de l'ANAH permettant désormais des avances jusqu'à 70 % de la subvention.

L'État a par ailleurs lancé en décembre 2009 un programme national de requalification des quartiers anciens, qui permettra de traiter de façon plus large, pour la première fois à l'échelle urbaine, des quartiers à forte concentration d'habitat indigne (40 quartiers sur tout le territoire national).

La lutte contre les « marchands de sommeil » a été relancée par deux circulaires de novembre 2007 et juin 2009 du ministre du logement qui prévoient la création par le préfet de pôles départementaux coordonnant les services et partenaires compétents, et mettant l'accent sur la nécessité de mener les procédures à leur terme, par la mise en œuvre de travaux d'office aux frais du propriétaire, lorsque le propriétaire est défaillant.

De plus, une circulaire d'octobre 2007 du garde des sceaux, prévoit la désignation d'un magistrat référent et insiste sur l'intérêt d'une réponse pénale et d'une coordination avec l'action administrative, permettant de mieux détecter les logements insalubres et dangereux, et d'avoir une connaissance rapide et complète des mesures déjà prises par l'autorité administrative.

Le dispositif légal de lutte contre les « marchands de sommeil » prévoit que sous l'autorité des parquets, la police judiciaire cible les qualifications pénales les plus adaptées, et permet une meilleure identification des éléments matériels nécessaires à la preuve pénale.

Dans l'éventualité où le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai imparti, le préfet ou le maire, les réalise d'office, à ses frais, à l'issue d'une ultime mise en demeure.

Afin d'inciter davantage le propriétaire à exécuter de lui-même ces travaux, il apparaît nécessaire de compléter le dispositif existant en créant une astreinte financière.

Cette astreinte sera comprise entre 50 et 500 euros par jour de retard à compter de l'échéance fixée pour la réalisation des travaux dans la mise en demeure. Elle est à prévoir pour les deux principales procédures utilisées dans la lutte contre l'habitat indigne : l'insalubrité, police pénale du préfet, et les immeubles menaçant ruine (péril), police spéciale du maire.

Il est donc proposé d'adopter les dispositions suivantes.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 1331-29-1.* – L'autorité administrative compétente peut, après avoir invité le propriétaire par lettre remise contre signature, à s'expliquer dans un délai de 15 jours sur la non réalisation des mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 et, au vu des observations qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure visée au II de l'article L. 1331-29 d'une astreinte journalière
- ③ « L'astreinte journalière, d'un montant minimum de 50 euros, ne peut excéder 500 euros. Elle court à compter du premier jour de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, dûment constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3.
- ④ « Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article L. 1337-4.
- ⑤ « Le préfet peut consentir une remise ou un reversement partiel du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable établit qu'il n'a pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. »

Article 2

- ① Après l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 511-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 511-2-1.* – Le maire peut, après avoir invité le propriétaire par lettre remise contre signature, à s'expliquer dans un délai de 15 jours sur la non-exécution de l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 et, au vu des observations qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure visée au IV de l'article L. 511-2 d'une astreinte journalière.
- ③ « L'astreinte journalière, d'un montant minimum de 50 euros, ne peut excéder 500 euros. Elle court à compter du premier jour de la mise en

demeure jusqu'à complète exécution de l'arrêté, dûment constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5.

- ④ « Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I. de l'article L. 511-6.
- ⑤ « Le maire ou le préfet, après avis du maire, peut consentir une remise ou un reversement partiel du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable établit qu'il n'a pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. »