



N° 2597

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 9 juin 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, Élie ABOUD, Manuel AESCHLIMANN, Alfred ALMONT, Patrick BALKANY, Jean BARDET, Patrick BEAUDOUIN, Jean-Louis BERNARD, Marc BERNIER, Gabriel BIANCHERI, Claude BIRRAUX, Étienne BLANC, Émile BLESSIG, Marcel BONNOT, Bruno BOURG-BROC, Chantal BOURRAGUÉ, Valérie BOYER, Patrice CALMÉJANE, Joëlle CECCALDI-RAYNAUD, Jean-François CHOSSY, Jean-Louis CHRIST, Georges COLOMBIER, René COUANAU, Alain COUSIN, Jean-Yves COUSIN, Jean-Michel COUVE, Marie-Christine DALLOZ, Laure DE LA RAUDIÈRE, Françoise DE SALVADOR, Jean-Pierre DECOOL, Sophie DELONG, Bernard DEPIERRE, Nicolas DHUICQ, Michel DIEFENBACHER, Jacques DOMERGUE, Dominique DORD, Marianne DUBOIS, Cécile DUMOULIN, Jean-Pierre DUPONT, Daniel FASQUELLE, Jean-Michel FERRAND, Marie-Louise FORT, Marc FRANCINA, Sauveur GANDOLFI-SCHEIT, Guy GEOFFROY, Bernard GÉRARD, François-Michel GONNOT, Jean-Pierre GORGES, Philippe GOSSELIN, Philippe GOUJON, Anne

GROMMERCH, François GROSIDIER, Arlette GROSSKOST, Louis GUÉDON, Françoise GUÉGOT, Gérard HAMEL, Michel HERBILLON, Antoine HERTH, Françoise HOSTALIER, Philippe HOUILLON, Jacques HOUSSIN, Olivier JARDÉ, Paul JEANNETEAU, Patrick LABAUNE, Marguerite LAMOUR, Dominique LE MÈNER, Gérard LORGEUX, Lionnel LUCA, Richard MALLIÉ, Alain MARC, Jean-Pierre MARCON, Thierry MARIANI, Christine MARIN, Muriel MARLAND-MILITELLO, Franck MARLIN, Henriette MARTINEZ, Christian MÉNARD, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Jean-Marie MORISSET, Alain MOYNE-BRESSAND, Jean-Pierre NICOLAS, Bernard PERRUT, Étienne PINTE, Henri PLAGNOL, Franck RIESTER, Jean ROATTA, François ROCHEBLOINE, Marie-Josée ROIG, Valérie ROSSO-DEBORD, Jean-Marc ROUBAUD, Francis SAINT-LÉGER, Jean-Pierre SCHOSTECK, Daniel SPAGNOU, Dominique TIAN, Isabelle VASSEUR, Patrice VERCHÈRE, Philippe VITEL, Michel VOISIN et Michel ZUMKELLER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Il existe en France près de 600 000 logements considérés comme indignes. La moitié environ appartient à des propriétaires bailleurs. Certains d'entre eux sont de véritables « marchands de sommeil » qui louent des logements insalubres à des ménages vulnérables. Il existe également environ 3 000 hôtels meublés habités par des occupants permanents. Un certain nombre n'offre pas un niveau de qualité acceptable.

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité 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 incitatives pour encourager la réhabilitation des logements, et par des mesures coercitives et répressives pour sanctionner 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 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. Ce budget représente près de la moitié du budget d'intervention de l'agence pour un objectif en 2010 de 23 000 logements 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 permet 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.

La lutte contre les « marchands de sommeil » a été relancée par le Gouvernement à partir de 2007. Ainsi, deux circulaires du ministre du

logement de novembre 2007 et juin 2009 prévoient la création par le préfet de pôles départementaux pour coordonner l'action des services et des partenaires compétents, et mettent 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 lorsqu'il 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 pour mieux détecter les logements insalubres et dangereux et 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 procède à 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, aux frais du propriétaire, à l'issue d'une ultime mise en demeure. Afin d'inciter encore davantage le propriétaire à exécuter de lui-même ces travaux, il apparaît nécessaire de créer 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 du préfet, et les immeubles menaçant ruine (péril), police spéciale du maire. Elle est à prévoir également pour les « hôtels meublés ».

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, 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 de la réception de la notification 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 de la réception de la notification de

la mise en demeure jusqu'au constat de la complète exécution de l'arrêté dûment constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5.

- ④ « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble menaçant ruine.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « Le 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.
- ⑦ « Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police ».

Article 3

- ① Après l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 123-3-1.* – Le maire peut, après avoir invité le propriétaire et l'exploitant par lettre remise contre signature à s'expliquer dans un délai de 15 jours sur la non exécution de l'arrêté pris au titre de l'article L. 123-3 et au vu des observations qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure visée au même article d'une astreinte journalière.
- ③ « L'astreinte journalière d'un montant minimum de 50 euros ne peut excéder 500 euros. Elle court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'au constat de la complète exécution de l'arrêté.
- ④ « Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au II de l'article L. 123-3.
- ⑤ « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ayant fait l'objet d'un arrêté pris dans les conditions prévues à l'article L. 123-3.

- ⑥ « Le 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 les redevables établissent qu'ils n'ont pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de leurs obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de leur volonté.
- ⑦ « Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police ».