

ASSEMBLEE NATIONALE

26 décembre 2005

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENTN° 55 (2^{ème} rect.)

présenté par
M. Hamel, rapporteur
au nom de la commission des affaires économiques,
et M. Abelin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7 SEPTIES, insérer l'article suivant :**

I. – L'article 25 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cadre de la délimitation de périmètres de zones urbaines sensibles, toute mise en location de tout ou partie d'un immeuble de plus de trente ans est précédée d'une déclaration d'intention de louer et de la délivrance d'un certificat de mise en location délivré par le maire de la commune concernée. Le contrôle technique d'habitabilité est effectué avec le concours d'associations agréées ou d'organismes agréés et le certificat délivré par le maire de la commune concernée à la condition que le logement offert à la location réponde aux exigences de décence et de salubrité définies par le décret prévu au deuxième alinéa du présent article.

Le bénéfice du tiers payant en allocation de logement sociale et en allocation de logement familiale est subordonné à la production du certificat de mise en location. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Malgré les avancées apportées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain en matière de lutte contre l'insalubrité, le décret sur le logement décent du 31 janvier 2002, le plan national de lutte contre l'habitat indigne et les contrôles préalables à l'octroi des aides personnelles

au logement, des logements privés et notamment les meublés, sont encore loués à n'importe quels prix et majoritairement à des personnes en situation précaire.

L'ordonnance présentée en conseil des ministres le 18.12.05 par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, viendrait compléter les dispositifs existants, notamment par la mise en œuvre :

- d'une procédure de traitement d'urgence des situations d'insalubrité ou d'insécurité par le préfet qui pourrait mettre en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux et/ou en cas de carence, les faire d'office à la charge du propriétaire avant notification de l'arrêté d'insalubrité ;

- d'une simplification de la procédure de l'arrêté de péril non imminent, qui permettrait au maire de prescrire au propriétaire les travaux (ou démolition) nécessaires pour mettre fin aux risques des occupants ;

- de l'accomplissement des travaux exécutés d'office dans les copropriétés (péril ou insalubrité) ;

- de précisions par le préfet des travaux prescrit pour sortir l'immeuble de l'insalubrité, qui privilégient le maintien ou le retour de l'occupant (conformité à l'habitation) ;

- de l'expropriation facilitée des immeubles insalubres interdits à l'habitation ;

- de la suspension du bail et/ou la prorogation de sa durée jusqu'à réalisation des travaux ;

- de l'impossibilité de résilier le bail et de prononcer l'expulsion d'occupants de bonne foi suite à un arrêté d'insalubrité ou de péril sans offre de relogement ;

- de la protection renforcée des occupants d'hôtels meublés soumis à prescription de travaux de sécurité ;

- de la clarification des responsabilités en maires et préfets pour assurer le relogement provisoire ou définitif (péril pour le maire, insalubrité pour le préfet) ;

- du montant alourdi de la contribution du propriétaire due à celui qui est relogé ;

- du renforcement du dispositif pénal et des sanctions contre les marchands de sommeil.

Mais, au-delà de ces dispositions éminemment nécessaires, si l'on veut réellement résoudre progressivement et durablement le problème encore trop récurrent des « marchands de sommeil » et du logement indigne dans le parc privé, il faut anticiper et donc donner au maire de la commune le moyen de contrôle adéquat, entraînant lui-même la sanction, nécessaire pour palier ces abus qui gangrènent encore le parc immobilier locatif privé en France. Le permis de louer préalable éviterait donc de devoir faire face à des situations de relogements durant les travaux nécessaires à l'occupation, palliant l'insécurité ou l'insalubrité et a pour but d'assainir de façon déterminante le marché locatif privé d'immeubles de plus de trente ans, notamment situé en zone urbaine sensible.