



N° 2943

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 novembre 2010

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE
LOI *visant à lutter contre les* « **marchands de sommeil** » (n° 2597),

PAR M. SÉBASTIEN HUYGHE,

Député.

Voir le numéro :

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : 2597.

SOMMAIRE

	Pages
PRINCIPAUX AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION	5
INTRODUCTION.....	7
TRAVAUX DE LA COMMISSION	17
I.— DISCUSSION GÉNÉRALE.....	17
II.— EXAMEN DES ARTICLES	29
<i>Article 1^{er} (article L. 1331-29-1 [nouveau] du code de la santé publique) : Faculté pour le préfet d’instaurer une astreinte journalière en cas de non réalisation de mesures prescrites par un arrêté d’insalubrité</i>	<i>29</i>
<i>Article 2 (article L. 511-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Faculté pour le maire d’instaurer une astreinte journalière en cas de non exécution d’un arrêté de péril.....</i>	<i>38</i>
<i>Article 3 (article L. 123-3-1 [nouveau] du code de la construction et de l’habitation) : Faculté pour le maire d’instaurer une astreinte journalière en cas de non exécution d’un arrêté relatif à la sécurité des hôtels meublés</i>	<i>43</i>
TABLEAU COMPARATIF	47
AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION	59
Liste des personnes auditionnées	63

PRINCIPAUX AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION

Article	Alinéa <i>(référence au texte de la proposition de loi initiale)</i>	Amendement	Auteur	Objet
Article 1^{er}	Alinéas 2-3	CE 1	rapporteur	Possibilité d'assortir l'arrêté d'insalubrité d'une astreinte journalière
	Alinéa 3	CE 1	rapporteur	Possibilité de rendre l'astreinte journalière progressive dans le temps
	Alinéa 4	CE 3	rapporteur	Affectation du produit des astreintes à l'Agence nationale de l'habitat
Article 2	Alinéas 2-3	CE 7	rapporteur	Possibilité d'assortir l'arrêté de péril d'une astreinte journalière
	Alinéa 3	CE 7	rapporteur	Possibilité de rendre l'astreinte journalière progressive dans le temps
	Alinéa 4	CE 8	rapporteur	Affectation du produit des astreintes à l'Agence nationale de l'habitat
Article 3	Alinéas 2-3	CE 12	rapporteur	Possibilité d'assortir l'arrêté visant la sécurité d'un hôtel d'une astreinte journalière
	Alinéa 3	CE 12	rapporteur	Possibilité de rendre l'astreinte journalière progressive dans le temps
	Alinéa 5	CE 14	rapporteur	Affectation du produit des astreintes à l'Agence nationale de l'habitat

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 9 juin dernier, votre rapporteur a déposé avec plusieurs de ses collègues une proposition de loi visant à lutter contre les marchands de sommeil. En effet, ainsi que nous le rappelons dans l'exposé des motifs, il existe en France près de 600 000 logements considérés comme indignes, dont la moitié environ appartient à des propriétaires bailleurs. Certains sont de véritables « marchands de sommeil » qui louent des logements insalubres à des ménages vulnérables. On dénombre aussi 3000 hôtels meublés habités par des occupants permanents. Or, beaucoup de ces hôtels meublés n'offrent pas un niveau de qualité acceptable.

A.— LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : UN CHANTIER QUALIFIÉ DE « PRIORITAIRE » PAR LE GOUVERNEMENT

Dans ce contexte, le Gouvernement a fait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité de son action, comme l'a rappelé le Premier ministre dans une circulaire du 22 février 2008. En outre, cette priorité est explicitement inscrite dans le plan de cohésion sociale, le plan santé/environnement, la lutte contre l'exclusion et figure, à ce titre, dans les engagements européens de la France. La lutte contre l'habitat indigne s'inscrit également dans l'optique de conserver un parc privé à vocation sociale, présentant des conditions normales de salubrité et de sécurité, et favorisant la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements.

1. Un édifice juridique qui s'est modernisé au cours des dernières années

Tout d'abord, le Gouvernement a constitué au fil des années un arsenal juridique désormais quasi-complet.

a) La simplification opérée par l'ordonnance de 2005

L'ordonnance du 15 décembre 2005, ratifiée par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, a apporté plusieurs simplifications et

précisions aux différentes procédures de police administrative relatives à la sécurité et à la salubrité de l'habitat, ainsi qu'en matière d'expropriation, de façon à faciliter l'action publique.

b) La loi ENL : un renforcement de la prise en compte de l'habitat indigne dans les politiques locales de l'habitat

La loi du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat (programmes locaux de l'habitat) et dans les conventions de délégation des aides à la pierre. Elle a renforcé le rôle et le contenu du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) qui doit désormais explicitement prévoir les modalités de repérage de l'habitat indigne ainsi que les actions territorialisées nécessaires à sa résorption. L'observatoire nominatif des logements indignes et non décents qui doit être mis en place doit permettre, dans chaque département, de connaître la réalité de cet habitat grâce aux signalements fournis par chacun des acteurs locaux concernés puis de les traiter avec les outils juridiques et financiers adéquats.

c) L'ordonnance de 2007 : de meilleurs garanties pour les créances des collectivités territoriales

L'ordonnance du 11 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'État et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a créé de nouveaux dispositifs destinés à mieux garantir les créances des collectivités publiques lorsque celles-ci sont intervenues pour exécuter d'office les mesures prescrites en matière de sécurité, de salubrité ou de péril et/ou pour assurer l'hébergement ou le relogement des occupants protégés, suite à la défaillance des propriétaires ou des « logeurs ».

d) L'intégration dans la problématique du droit au logement opposable

La nécessité d'agir contre l'habitat indigne est, de plus, confortée par les effets de la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, laquelle prévoit, parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ». Pour mettre en œuvre ce nouveau droit, l'action territorialisée de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux doit être renforcée afin que les responsabilités respectives des propriétaires et des acteurs locaux soient effectivement assurées.

En effet, une politique volontariste de traitement de l'habitat indigne participe du droit au logement. Elle permet, d'une part, de garantir, par le maintien dans des lieux chaque fois que cela est possible, des conditions de logement décentes à des publics souvent en grande difficulté, et d'autre part, de faire respecter par les propriétaires ou les « logeurs » l'obligation d'offrir un logement

salubre, sûr et décent, afin de ne pas faire reposer indûment sur la collectivité publique la charge du relogement, temporaire ou définitif.

e) La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : un renforcement de l'action publique

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a encore renforcé les moyens d'action des autorités publiques pour lutter contre l'habitat indigne, grâce à un ensemble de dispositions techniques qui précise ou renforce des dispositions existantes et en particulier des droits des occupants. Elle organise l'articulation entre la loi relative au droit au logement opposable lié aux situations d'habitat insalubre ou dangereux et les outils spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, en mettant fin aux dysfonctionnements constatés.

3. La mise en place d'un pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Nonobstant les spécificités et la nature des enjeux locaux, l'objectif de lutte contre l'habitat indigne se traduit par des plans d'action qui traitent des thèmes clés que sont : le repérage des populations et des territoires prioritaires, la mise en place des procédures, des moyens financiers et des actions opérationnelles, et les stratégies de relogement, autour d'une organisation des services de l'État et d'une mobilisation de tous les partenaires. Ces plans d'action constituent également un cadre de référence signé entre l'État et les collectivités territoriales intéressées, faisant apparaître les engagements précis et quantifiés de chacun, afin de répondre à des objectifs définis en commun.

Un pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) a été constitué afin de coordonner ces plans. Ce pôle est composé de façon permanente de représentants :

- de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) ;
- de la direction générale de la Santé ;
- de la direction générale de l'action sociale ;
- de la direction générale des collectivités territoriales ;
- de la direction de la modernisation et de l'action territoriale ;
- de la direction de la population et des migrations ;
- de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) ;
- de l'agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (ACSE) ;

- de l’agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) ;
- de la Caisse nationale d’allocations familiales (CNAF) ;
- de la Caisse centrale de mutualité sociale agricole (CMSA) ;
- et de l’ANIL (Agence Nationale Information Logement).

Le PNLHI est placé sous l’autorité d’Alain Régnier, Préfet, délégué interministériel pour l’hébergement et l’accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées, depuis le décret n° 2010-817 du 13 juillet 2010.

Les autres partenaires du Pôle sont, notamment, outre les autres départements ministériels concernés :

- la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- l’Union sociale pour l’habitat ;
- les fédérations professionnelles d’opérateurs ou d’aménageurs, la fédération des sociétés d’économie mixte (SEM), la Fédération nationale « Habitat et développement »... .

Le secrétariat du Pôle assure aussi des relations régulières avec tous organismes publics, para-publics, associatifs, sociaux et professionnels, œuvrant dans le domaine du logement, du patrimoine architectural, de la technique, de l’action sanitaire et de l’action et de l’insertion sociale, de la défense des personnes démunies...

Le 8 juillet 2010, le préfet Régnier a adressé aux préfets de région une circulaire dans laquelle il annonce ses trois axes d’intervention :

- la constitution de pôles départementaux de lutte contre l’habitat indigne ;
- la poursuite de l’effort visant à augmenter le nombre d’arrêtés et de mener à leur terme les dossiers anciens ;
- l’accompagnement des communes dans la lutte contre l’habitat indigne.

4. Le rôle majeur de l’ANAH

L’État a décidé, à travers la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion, de rationaliser ses interventions en désignant l’Agence nationale de l’habitat (ANAH), un de ses opérateurs, comme interlocuteur unique des collectivités locales et des propriétaires en matière de lutte contre l’habitat indigne, avec un ciblage de l’effort financier de l’ANAH sur ce type d’intervention.

La lutte contre l’habitat indigne constitue la première priorité d’intervention de l’agence. Aussi, les subventions de l’ANAH pour la réalisation

de travaux de sortie d'insalubrité et de péril ont été majorées et les syndicats de copropriétaires en sont devenus bénéficiaires. Par ailleurs, l'octroi de subvention pour les études pré-opérationnelles est, depuis mai 2008, conditionné par la prise en compte dans le cahier des charges, d'un volet de repérage de l'habitat indigne. Les subventions accordées par l'agence aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour le suivi-animation des opérations programmées ont été également réévaluées lorsque ces opérations comportent un volet de repérage et de traitement de l'habitat indigne. L'ANAH accorde des aides aux collectivités locales qui se substituent aux propriétaires défaillants en réalisant des travaux d'office. Elle reprend par ailleurs le financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre.

B.— UN BREF RAPPEL DES PROCÉDURES EXISTANTES

Votre rapporteur fait ici un rappel général des procédures existantes, visées par la proposition de loi. Le détail juridique des trois dispositifs concernés est présenté dans le commentaire de chaque article (cf. infra).

1. La lutte contre l'insalubrité remédiable

Sous la responsabilité du préfet, les services communaux d'hygiène, ou, à défaut, les services préfectoraux (agences régionales de santé), repèrent les logements insalubres et prescrivent par arrêté les mesures à prendre par le propriétaire pour remédier à l'insalubrité dans un délai déterminé (de 3 à 9 mois). Au terme du délai fixé par l'arrêté, l'autorité administrative peut mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux et, éventuellement, les réaliser d'office aux frais de celui-ci. La procédure de travaux d'office est toutefois lourde pour l'autorité administrative, ainsi que l'ont indiqué les personnes auditionnées par le rapporteur.

2. La procédure de péril

Elle relève de la police spéciale du maire et s'applique aux cas où les désordres constatés touchent à la solidité de l'édifice ou d'une partie de ses éléments et qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité physique des occupants ou de ses voisins. Là encore, un arrêté de péril est pris par le maire. Celui-ci peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques (exemples : à usage d'habitation, agricole, commercial, industriel) :

- menaçant ruine et pouvant, par leur effondrement, compromettre la sécurité,

- ou, d'une façon générale, n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

3. Les hôtels meublés

Enfin, des procédures spécifiques existent pour les hôtels meublés, sous la responsabilité du maire et, à Paris, du préfet de police.

C.— LE BILAN DU DISPOSITIF ET LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1. L'évaluation du dispositif

Ces dernières années se sont traduites par une montée en charge progressive de l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne, et le Gouvernement estime avoir obtenu des avancées significatives sur l'ensemble du territoire, qu'il s'agisse de départements pilotes ou non.

Une enquête nationale relative à la lutte contre l'habitat indigne est organisée annuellement auprès des services départementaux et régionaux des ministères en charge du logement et de la santé. Cette enquête traite des thèmes suivants : le repérage, l'organisation des services, les procédures et outils opérationnels, les actions et le suivi des procédures de traitement, les ressources utilisées, le déroulement de la démarche et les perspectives.

Il ressort de cette étude que des grandes villes telles que Paris, Lyon et Marseille, ainsi que d'autres villes importantes comme Aix-en-Provence, Annecy, Brest, Calais, Dunkerque, Givors, Perpignan, Saint-Étienne, Thiers, Toulon, Roubaix et nombre de villes de la banlieue parisienne se sont engagées dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le montant des subventions attribuées sur l'exercice 2009 par l'ANAH au titre de la lutte contre l'habitat indigne représente 146 millions d'euros (soit plus de 23 % du montant total des subventions accordées par l'agence), et le nombre de logements subventionnés est de 13 368 (12 078 logements locatifs et 1 290 logements de propriétaires occupants).

La mise en œuvre de ce programme a aussi démontré, *a contrario*, que là où aucun dispositif interministériel et partenarial avec les acteurs locaux n'était mis en place, la lutte contre l'habitat indigne était peu efficace. La réussite de ce programme et l'efficacité de l'ensemble des outils opérationnels, financiers et des procédures coercitives mis en place ces dernières années dépend de la pertinence de la coordination locale et l'approche pluri-partenariale.

La question difficile du relogement exige une approche sociale pertinente, ce qui implique une articulation avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le concours des services sociaux du département.

2. Les perspectives

Selon les informations fournies à votre rapporteur par le Gouvernement, ces dernières années témoignent d'une montée en charge des actions concrètes de

terrain, et notamment des travaux de sortie d'habitat indigne, grâce aux outils et aux réseaux professionnels mis en place. Il ressort notamment des enquêtes réalisées qu'une importante dynamique de traitement est désormais à l'œuvre, témoignant que le stade expérimental de cette démarche est dépassé et que le traitement de l'habitat indigne est pris en compte plus systématiquement dans toute la problématique habitat.

L'organisation de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, comme promoteurs et animateurs de cette politique, est essentielle au regard de son caractère interministériel et de la multiplicité des acteurs locaux, tant publics que privés. À ce jour, un département sur trois serait doté d'un pôle spécifique de lutte contre l'habitat indigne.

L'objectif est désormais de mettre en place un pôle par département, en s'appuyant pour leur création et leur développement sur les correspondants départementaux de la mission du préfet Régnier.

La généralisation, dans les départements, d'observatoires nominatifs de logements indignes et indécents dans le cadre des programmes d'actions du PDALPD doit combler les lacunes constatées en matière de connaissance de ce parc. La loi du 25 mars 2009 (article 85) rend obligatoire, pour les autorités publiques la remontée au niveau national des données permettant ainsi de mieux suivre la mise en œuvre des politiques d'amélioration de l'habitat dégradé et de lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de ces observatoires devrait par ailleurs doter les instances locales d'un instrument de suivi du traitement des logements indignes, en cohérence avec les objectifs et le programme d'actions fixés par le PDALPD.

Le développement d'un outil informatique facilitant la mise en place de ces observatoires est actuellement en cours. La diffusion du logiciel permettant le lancement de leur action est prévue au printemps 2011.

Enfin, le nouveau Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) créé par la loi du 25 mars 2009 est également centré sur le traitement de l'habitat indigne, en abordant cette démarche sous l'angle d'une requalification urbaine des îlots les plus dégradés. Sa mise en œuvre, sur des quartiers déterminés après un appel à candidatures auprès des communes et EPCI concernés, contribuera au traitement de cette frange d'habitat dégradé en produisant une offre nouvelle de logements.

D.— LA PROPOSITION DE LOI INITIALE

Le droit positif est désormais très complet en matière de lutte contre l'insalubrité et le péril et la proposition de loi, texte très court, vise en fait à apporter un complément. La question que se sont posée les auteurs de cette proposition est la suivante : comment toucher de la manière la plus efficace les

personnes que l'on vise dans la lutte contre l'habitat indigne ? En puisant dans le porte-monnaie des propriétaires de mauvaise foi.

L'objectif poursuivi, c'est bien l'accélération des procédures de réalisation des travaux, pour éviter le recours à la procédure extrêmement longue des travaux d'office. L'objectif n'est donc pas financier mais incitatif.

Le texte initial prévoit une faculté pour l'autorité administrative d'instaurer une astreinte journalière au terme de l'arrêté d'insalubrité, de l'arrêté de péril ou de l'arrêté portant sur un hôtel meublé. Cette astreinte viendra compléter la mise en demeure d'effectuer les travaux. Son montant sera compris entre 50 et 500 euros et il reviendra à l'autorité administrative compétente d'en fixer le montant.

Le propriétaire disposerait néanmoins de 15 jours pour présenter ses observations avant le déclenchement de l'astreinte, sachant qu'il dispose de 30 jours avant que la mise en demeure ne prenne effet.

Le texte conserve une certaine souplesse en prévoyant la possibilité pour l'autorité administrative de consentir une remise ou un reversement partiel du produit de l'astreinte quand 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. Cette souplesse semble indispensable afin de tenir compte de la situation réelle sur le terrain. Elle garantit que l'on ne touchera que les véritables marchands de sommeil (d'ailleurs souvent bien connus de l'autorité administrative) et non des propriétaires bailleurs très modestes qui n'ont pu réaliser les travaux du fait de leur situation financière et qui, eux, ne sont pas connus des services municipaux ou préfectoraux. De même, dans le cas, certes exceptionnel mais qui peut exister, où c'est le locataire qui est de mauvaise foi, le propriétaire aura aussi la possibilité de démontrer sa bonne foi et de se voir accorder une remise.

Le dispositif vise principalement les marchands de sommeil, mais il paraît également de nature à accélérer les travaux dans le cas des successions où des indivisaires - qui ne sont pas des marchands de sommeil - ne sont pas d'accord entre eux pour effectuer les travaux. La « menace » pécuniaire de l'astreinte sera de nature à les inciter à trouver rapidement un accord entre eux. Rappelons en effet que les indivisaires ont désormais la possibilité de voter les travaux à la majorité qualifiée.

Si le dispositif fonctionne bien, l'astreinte, à l'instar de toute sanction, est bien vouée à ne pas être liquidée. Le montant de l'astreinte est plafonné à 50 000 euros. Il nous paraît en effet cohérent que le montant de l'astreinte administrative ne puisse être supérieur au montant de l'amende correspondante.

LE TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Quant au texte adopté par la commission, il renforce, aux trois articles, l'incitation du propriétaire à réaliser les travaux.

Il prévoit ainsi que l'autorité administrative compétente (maire ou préfet) pourra directement assortir l'arrêté (insalubrité, péril, hôtels meublés) de l'astreinte journalière. Il s'agit ainsi de gagner du temps sur la procédure administrative, sans attendre le déclenchement de la procédure de mise en demeure. En outre, le propriétaire du logement, de l'immeuble ou de l'hôtel meublé en sera informé dès notification de l'arrêté.

Si le préfet ou le maire n'a pas fait usage de cette faculté au moment de l'édition de l'arrêté, il conservera la possibilité de le faire au moment de la mise en demeure, comme le prévoyait initialement la proposition de loi. Dans un souci d'harmonisation, la commission propose de porter le délai dont dispose le propriétaire pour s'expliquer, de 15 à 30 jours.

Toujours afin d'inciter le propriétaire à réaliser rapidement les travaux, le texte adopté par la commission prévoit également que le montant de l'astreinte peut être progressif dans le temps.

Par ailleurs, la commission propose d'affecter l'astreinte à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), principal acteur de la lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, les auditions du rapporteur lui ont permis de constater que le cas des parties communes dans les copropriétés n'est pas réglé par notre proposition de loi. Pour les copropriétés, deux cas de figure sont possibles :

– soit les propriétaires défaillants sont minoritaires au sein de la copropriété, auquel cas on peut penser que l'astreinte constituera un moyen de pression supplémentaire pour que la copropriété vote les travaux ;

– soit les propriétaires défaillants sont majoritaires dans la copropriété, auquel cas on peut penser qu'ils s'opposeront au vote des travaux. Dans cette hypothèse, l'astreinte pourrait alors constituer une « double peine », en quelque sorte, puisqu'elle va peser indifféremment sur les bons et les mauvais payeurs, tout en risquant d'aggraver la situation financière de la copropriété.

En tout état de cause, le sujet des copropriétés est complexe et la commission n'a été à même, dans les délais impartis, de formuler une proposition permettant de régler la question. Cependant, étant donné l'importance du problème, le rapporteur propose de revenir sur la question en séance publique.

Moyennant ces modifications, la commission a adopté la proposition de loi.

**SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS ADOPTÉES PAR LA
COMMISSION**

- Permettre d'assortir l'arrêté (d'insalubrité, de péril, ou concernant les hôtels) d'une astreinte journalière ;
- Permettre la progressivité dans le temps du montant de l'astreinte ;
- Affecter le produit des astreintes au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

Lors de sa réunion du 16 novembre 2010, la Commission des affaires économiques a examiné, sur le rapport de M. Sébastien Huyghe, la proposition de loi visant à lutter contre les « marchands de sommeil » (n° 2597).

*
* *

M. Serge Poignant, président. Je voudrais remercier de sa présence M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement.

Enregistrée à la présidence de l'Assemblée nationale le 9 juin 2010, la proposition de loi visant à lutter contre les « marchands de sommeil » a été déposée par M. Sébastien Huyghe et plusieurs de ses collègues. Afin de rapporter sur le texte, notre collègue a quitté la Commission des lois. Il a été nommé rapporteur la semaine dernière. Depuis, il a pu entendre nombre des acteurs concernés : élus locaux, associations œuvrant dans le domaine du logement des personnes en difficulté, autorités de l'État, notamment.

Dans le contexte de crise du logement que nous connaissons, la lutte contre le phénomène d'ampleur que constituent les marchands de sommeil nous paraît essentielle. Ce thème transcende nos divisions politiques. Il me semble que nous pouvons tous saluer l'action volontariste menée par le Gouvernement en la matière au cours des dernières années.

Nous avons eu l'occasion, à plusieurs reprises, de débattre de ce thème au sein de notre Commission : la loi portant engagement national pour le logement (loi ENL) et la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ont en effet servi de base législative à l'élaboration d'ordonnances dont le contenu est aujourd'hui salué par le monde associatif. Le Gouvernement dispose donc désormais d'outils solides pour agir et il s'est doté d'un pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Les préfets et les maires sont au cœur du dispositif.

Notre rapporteur nous propose de compléter l'édifice constitué au cours des dernières années.

M. le rapporteur. Le 9 juin dernier, plusieurs collègues et moi-même avons déposé une proposition de loi visant à lutter contre les marchands de sommeil. Pourquoi ?

Ainsi que nous le rappelons dans l'exposé des motifs, près de 600 000 logements en France sont considérés comme indignes. La moitié environ

appartient à des propriétaires bailleurs. Certains de ceux-ci sont de véritables « marchands de sommeil » qui louent des logements insalubres à des ménages vulnérables. On dénombre aussi 3 000 hôtels meublés habités par des occupants permanents. Or, beaucoup de ces hôtels meublés n'offrent pas un niveau de qualité acceptable – nous avons tous en mémoire des faits divers dramatiques.

Dans ce contexte, le Gouvernement a fait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité de son action.

Tout d'abord, il a constitué au fil des années un arsenal juridique. Celui-ci est désormais très opérationnel.

L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a simplifié les régimes de police administrative en matière de salubrité – procédure prévue par le code de la santé publique – et de sécurité – procédure de péril prévue par le code de la construction et de l'habitation.

La loi ENL a renforcé la prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans les documents de politique locale de l'habitat.

L'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007 apporte de meilleures garanties pour le recouvrement des créances des collectivités locales.

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 vise à une meilleure protection du droit des occupants et à une meilleure articulation du dispositif avec la loi instituant le droit au logement opposable. Elle confère aussi un rôle prépondérant à l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le Gouvernement a également mis en place un pôle national de lutte contre l'habitat indigne, désormais sous la responsabilité du préfet Alain Régnier, pour coordonner l'action des différents ministères concernés. Le 8 juillet 2010, le préfet Régnier a adressé aux préfets de région une circulaire dans laquelle il annonçait ses trois axes d'intervention : la constitution de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne, la poursuite de l'effort visant à augmenter le nombre d'arrêtés et à mener à leur terme les dossiers anciens et, enfin, l'accompagnement des communes dans la lutte contre l'habitat indigne. Cette politique volontariste peut donc être saluée.

Afin de bien faire comprendre les enjeux du dispositif que nous proposons, je rappellerai brièvement les procédures existantes.

En matière de lutte contre l'insalubrité, je m'en tiendrai, si vous le voulez bien, à l'habitat insalubre réparable, visé par notre proposition de loi. Le dispositif est simple : sous la responsabilité du préfet, les services communaux d'hygiène ou, à défaut, les services préfectoraux (agences régionales de santé), repèrent les logements insalubres et prescrivent par arrêté les mesures que le

propriétaire doit prendre, dans un délai déterminé – de trois à neuf mois –, pour remédier à l'insalubrité. Au terme du délai fixé par l'arrêté, l'autorité administrative peut, au bout de trente jours, mettre en demeure le propriétaire de réaliser les travaux et même, éventuellement, les réaliser d'office aux frais de celui-ci. Comme nous l'ont indiqué les personnes que nous avons auditionnées, la procédure des travaux d'office est toutefois lourde pour l'autorité administrative : le délai de mise en œuvre semble être de trois ans.

Les procédures de péril relèvent, quant à elles, de la police spéciale du maire. Elles s'appliquent aux cas où les désordres constatés touchent à la solidité de l'édifice ou d'une partie de ses éléments et sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité physique des occupants ou de leurs voisins. Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques menaçant ruine et pouvant, par leur effondrement, compromettre la sécurité, ou, d'une façon générale, n'offrant pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

Enfin, des procédures spécifiques existent pour les hôtels meublés, sous la responsabilité du maire et, à Paris, du préfet de police.

Venons-en à présent au contenu même de la proposition de loi. Je vais d'abord vous présenter le texte initial. J'opérerai ensuite une synthèse de mes amendements.

Le droit positif est désormais très complet en matière de lutte contre l'insalubrité et le péril. Notre proposition de loi, texte très court, vise à apporter un complément.

La question que nous nous sommes posée est la suivante : comment toucher de la manière la plus sensible les personnes que l'on vise dans la lutte contre l'habitat indigne ? Il nous semble que c'est en les frappant au portemonnaie que nous réussirons à atteindre les propriétaires de mauvaise foi.

L'objectif que nous poursuivons est bien l'accélération des procédures de réalisation des travaux, pour éviter le recours à la procédure extrêmement longue des travaux d'office. Notre objectif n'est donc pas financier, mais incitatif, au bénéfice des personnes mal-logées.

Le texte initial prévoit une faculté pour l'autorité administrative d'instaurer une astreinte journalière au terme de l'arrêté d'insalubrité, de l'arrêté de péril ou de l'arrêté portant sur un hôtel meublé. Cette astreinte viendra compléter la mise en demeure d'effectuer les travaux. Son montant sera compris entre 50 et 500 euros par jour ; il reviendra à l'autorité administrative compétente de le fixer.

Le propriétaire disposera néanmoins de quinze jours pour présenter ses observations avant le déclenchement de l'astreinte.

Le texte conserve une certaine souplesse ; il prévoit la possibilité pour l'autorité administrative de consentir une remise ou un reversement partiel du produit de l'astreinte quand 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 en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. Cette souplesse nous semble indispensable afin de tenir compte de la situation réelle sur le terrain. Elle garantit que ne seront touchés que les véritables marchands de sommeil – d'ailleurs souvent bien connus de l'autorité administrative – et non des propriétaires bailleurs très modestes qui n'auraient pu réaliser les travaux du fait de leur situation financière et qui ne sont pas, quant à eux, connus des services municipaux ou préfectoraux. De même, dans le cas, certes exceptionnel mais possible, où c'est le locataire qui est de mauvaise foi, le propriétaire aura aussi la possibilité de démontrer sa bonne foi et de se voir accorder une remise.

Si le dispositif vise principalement les marchands de sommeil, il nous paraît également de nature à accélérer les travaux dans le cas des successions où des indivisaires – qui, rappelons-le, ne sont pas des marchands de sommeil – ne sont pas d'accord entre eux pour effectuer les travaux. La menace pécuniaire de l'astreinte sera en effet de nature à les inciter à trouver rapidement un accord entre eux.

Il convient de noter que, si le dispositif fonctionne bien, l'astreinte, à l'instar de toute sanction, est bien vouée à ne pas être liquidée. Remarquez aussi que son montant est plafonné à 50 000 euros. Il nous paraît en effet cohérent que le montant de l'astreinte administrative ne puisse être supérieur au montant de l'amende correspondante.

Les amendements de fond que nous vous proposons d'adopter sur chacun des articles visent à renforcer l'incitation du propriétaire à réaliser les travaux.

Ils prévoient ainsi que l'autorité administrative compétente (maire ou préfet) pourra directement assortir l'arrêté (d'insalubrité, de péril, ou concernant les hôtels meublés) de l'astreinte journalière. Il s'agit ainsi de gagner du temps sur la procédure administrative, sans attendre le déclenchement de la procédure de mise en demeure. En outre, le propriétaire du logement, de l'immeuble ou de l'hôtel meublé en sera informé dès notification de l'arrêté.

Si le préfet ou le maire n'a pas fait usage de cette faculté au moment de l'édiction de l'arrêté, il conservera la possibilité de le faire au moment de la mise en demeure, comme le prévoit initialement la proposition de loi. Dans un souci d'harmonisation, nous proposons de porter de quinze à trente jours le délai dont dispose le propriétaire pour s'expliquer.

Toujours afin d'inciter le propriétaire à réaliser rapidement les travaux, les amendements prévoient également que le montant de l'astreinte peut être progressif dans le temps.

Par ailleurs, nous vous proposons d'affecter le produit de l'astreinte à l'ANAH, principal acteur de la lutte contre l'habitat indigne.

Enfin, nos auditions nous ont permis de constater que le cas des parties communes dans les copropriétés n'est pas réglé par notre proposition de loi. Pour les copropriétés, deux cas de figure sont possibles. Si les propriétaires défaillants sont minoritaires au sein de la copropriété, on peut penser que l'astreinte constituera un moyen de pression supplémentaire pour que la copropriété vote les travaux. Si les propriétaires défaillants sont majoritaires dans la copropriété, on peut penser qu'ils s'opposeront au vote des travaux. Dans cette hypothèse, l'astreinte pourrait alors constituer une « double peine », en quelque sorte, puisqu'elle va peser indifféremment sur les bons et les mauvais payeurs, tout en risquant d'aggraver la situation financière de la copropriété.

En tout état de cause, la question des copropriétés est complexe. Pour cette raison, nous ne disposons pas encore d'amendement à vous proposer sur ce point. Cependant, étant donné l'importance du problème, nous allons essayer d'en élaborer un à votre intention d'ici à l'examen de la proposition de loi en séance publique, le 30 novembre.

Moyennant ces modifications, je vous propose d'adopter la proposition de loi.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. La lutte contre les marchands de sommeil ne rencontre aucune contestation de notre part. Nous sommes tous d'accord sur l'objectif.

Cependant, les instruments législatifs dont nous disposons sont-ils efficaces et pertinents ? Assortir le dispositif existant d'une astreinte apporte-t-il une valeur ajoutée réelle et sérieuse ? En posant cette question, je ne vous dissimule pas l'ampleur de nos interrogations.

Le dispositif législatif a été revisité à plus d'une reprise depuis sept ans. Aux dispositions de la loi ENL, prises dans un souci d'efficacité, de nouvelles ont été ajoutées, à l'initiative de Mme Christine Boutin, alors ministre chargée du logement, dans la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Mme Boutin a aussi inséré au sein du programme de l'ANAH des préceptes qu'elle a demandé par circulaire aux préfets et aux autorités de mettre en œuvre. Dans une circulaire du 14 novembre 2007 relative au plan d'action d'urgence contre les « marchands de sommeil », elle écrivait ainsi : « Il appartient à l'État, garant de la solidarité nationale, du droit à la sécurité et à la santé des personnes, et du droit à un logement décent, de recourir à toutes les voies de droit ouvertes pour assurer ou veiller à l'exécution des arrêtés de police : il y va de la crédibilité de l'action publique ainsi que du respect des personnes et d'un État de droit. Tous les outils coercitifs existent pour faire respecter les arrêtés de police, que ce soit sur le plan civil ou sur le plan pénal. Or l'État paraît encore trop timoré

dans l'exercice de ses responsabilités.» La ministre exposait ensuite que le ministère de la justice avait donné un certain nombre d'instructions aux parquets pour définir et mettre en œuvre des stratégies.

Monsieur le secrétaire d'État, vos propos de novembre 2009 en faveur de l'établissement de l'astreinte m'ont surpris. Des éléments permettaient-ils d'établir l'efficacité du dispositif que nous avons mis en place ?

Si ce sont les maires qui, pour des raisons financières, hésitent à entrer dans la stratégie de travaux – c'était une des difficultés que nous avons envisagées –, la réponse a été apportée par le positionnement de l'ANAH et par l'élaboration par votre prédécesseur d'un dispositif – à mes yeux utile, même si, pour autant que j'en sache, il est très peu utilisé – de mise en œuvre du processus de travaux rendant possible l'intervention du maire tout en lui ouvrant l'ensemble des capacités de recouvrement publiques. Pour moi, la technique existe donc bel et bien.

En revanche, dans le cas où le propriétaire est sans moyens et qu'ainsi le maire ou, à défaut, le préfet, peut craindre une absence de retour à la collectivité, locale ou nationale, des sommes avancées pour le compte de celui-ci, l'astreinte, loin d'arranger la situation, alourdira au contraire l'ardoise.

Si donc l'approche de l'ANAH a atténué la difficulté, celle-ci, lorsqu'elle apparaît, ne peut être réglée par l'astreinte – laquelle, au passage n'est qu'une sanction financière. Je le sais par expérience, tant les lois que les décisions de condamnation des juridictions assorties d'astreintes n'établissent que rarement de lien entre l'astreinte, et donc son montant, et la capacité à agir de celui qui intervient.

Ensuite, l'attention portée lors de la discussion de la loi ENL à nos arguments, notamment sur le permis de louer, nous a permis de progresser vers l'institution de celui-ci. Même si une telle disposition n'est pas forcément facile à mettre en œuvre, elle constituerait une solution définitive, voire la seule possible. Le jour où un bailleur ne pourra louer que muni du certificat, tamponné, du service d'hygiène et de salubrité, plusieurs difficultés seront réglées.

La loi ENL prévoyait aussi dans un délai de cinq ans la conduite d'une expérimentation répertoriant les actions éventuelles des collectivités locales. Le 23 décembre prochain, juste six mois avant l'expiration du délai de cinq ans, qui expire le 23 juillet 2011, le Gouvernement doit nous en faire parvenir les résultats. J'attends avec intérêt son rapport, qui nous permettra de connaître les démarches engagées, leurs résultats, ou encore les raisons de l'absence d'action.

Pour nous, l'efficacité des stratégies prime sur le déploiement de techniques qui pourraient apparaître comme des techniques de communication sans aucune efficacité eu égard aux objectifs que nous essayons tous d'atteindre.

M. Michel Piron. Le débat que nous tenons ici se situe dans la prolongation d'une loi qui, non seulement a très clairement posé les questions relatives aux marchands de sommeil, mais n'a pas totalement négligé d'y apporter des réponses – à travers notamment la possibilité de faire réaliser des travaux immédiatement, et sans l'accord du propriétaire en cas de défaillance de celui-ci. Cela, je crois, vient d'être reconnu. Je salue donc l'objectivité au moins partielle de l'orateur précédent.

Si la question fait très largement consensus, l'honnêteté intellectuelle doit nous conduire à considérer que la difficulté n'est pas conceptuelle ou de principe, mais bien opérationnelle.

La lutte contre les marchands de sommeil, il faut le rappeler, est d'abord une lutte contre l'extrême précarité. Il s'agit de rendre service à des personnes dans l'incapacité totale, ou presque, de faire valoir leurs droits les plus élémentaires.

Nous ne disposons pas d'évaluation de l'impact de la loi ENL, mais je serais très étonné que celle-ci n'ait eu aucun effet. Ne tombons pas d'un excès dans l'autre ! Sans doute les effets sont-ils cependant insuffisants. Autrement, nous le saurions. Je m'associerais donc bien volontiers à la demande d'un état des lieux des réhabilitations ou des remises aux normes de logements.

Si j'ai bien compris le rapporteur, l'objectif de la proposition de loi est de rendre plus opérationnelles les dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et surtout de permettre une mise en œuvre beaucoup plus rapide des mesures à prendre. Des délais de trois ans ne peuvent permettre de répondre à l'enjeu. C'est donc surtout sur la rapidité et la réactivité que porte l'essentiel des propositions que nous examinons. Cela dit, même si l'astreinte peut ne pas constituer un instrument suffisant, à mon sens elle ne peut pas nuire : accentuer la pression ne peut qu'être positif.

Ensuite, comment les interventions des collectivités locales et de l'État doivent-elles s'articuler ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. En l'occurrence, le maire agit en qualité de représentants de l'État !

M. Michel Piron. C'est bien du maire que j'entendais parler.

Puisque nous sommes ici dans le champ législatif – comme il est logique, puisque nous touchons au droit de propriété –, des mesures réglementaires ne pourraient-elles pas être imaginées pour la déclinaison pratique et concrète des principes posés par la loi et la mise en œuvre des solutions ?

Je ne peux pas ne pas signaler qu'une part considérable du problème a pour origine les copropriétés. Dès lors que les difficultés qui en relèvent sont considérées par le rapporteur comme restant à traiter, j'avoue très humblement que

je serais preneur de toutes propositions, y compris de l'opposition, pour y remédier. Nous n'avons sans doute pas encore trouvé les outils nécessaires.

Enfin, je crains que les effets pervers du permis de louer ne soient supérieurs à ses effets positifs. Je crains notamment l'apparition d'une « sur-administration » qui pourrait être cause d'une raréfaction supplémentaire de l'offre de location.

Nous avons donc encore beaucoup de travail devant nous pour rendre plus efficiente une loi qui, à mon sens, reste malgré tout une bonne loi. Je salue, dans le texte qui nous est présenté, et qui nous ramène à la pratique quotidienne, un effort en ce sens.

M. Alain Cacheux. La procédure est d'une grande complexité et, bien que l'État se soit organisé pour être aussi efficace que possible, le résultat reste très modeste dans nos communes.

Des moyens plus efficaces existent peut-être, comme le permis de louer qui vient d'être évoqué. De fait, personne ne conteste la procédure du permis de construire exigé pour le moindre bâtiment – procédure qui peut même se révéler très longue dans le périmètre protégé qui entoure les monuments historiques. Pourquoi donc redouter la « bureaucratie » d'une mesure qui toucherait ici à la santé des gens ?

Par ailleurs, pourquoi l'expérimentation prévue par la loi ENL de 2006 n'est-elle pas mise en œuvre ?

En outre, la situation de l'habitat indigne est d'autant plus préoccupante que le marché du logement est en crise. Il faut donc accélérer la construction de logements sociaux.

Enfin, nous observons que, dès le lendemain du jour où les personnes en situation très fragiles qui nous saisissent de leurs difficultés et pour lesquelles nous nous efforçons d'intervenir ont pu quitter leur logement, ce logement est à nouveau occupé. Il conviendrait donc, dès que le caractère insalubre du logement a été constaté, de suspendre le tiers payant et de verser directement au locataire l'aide personnalisée au logement : le rapport de force avec le propriétaire indélicat en serait grandement modifié.

M. William Dumas. Le texte qui nous est proposé part d'une bonne intention. Il faut en effet lutter contre les marchands de sommeil qui font du profit sur le dos des pauvres gens. Il est trop rare que les personnes en situation de fragilité occupant des logements indignes dénoncent leurs conditions de vie et saisissent les tribunaux, ce qui profite aux propriétaires. Le permis de louer ou le versement direct des aides sont des solutions qui méritent examen, mais il faut aller encore plus loin.

Mme Josette Pons. Je souscris aux propos de M. Dumas. En effet, de nombreux dispositifs existent déjà lorsqu'un logement est recensé comme insalubre, mais la réponse est inadaptée aux marchands de sommeil, qui louent des locaux qu'ils ne devraient pas louer.

M. François Brottes. La mesure proposée ne peut certes pas nuire. J'ai entendu citer ce matin à la radio le cas d'un immeuble dont les ascenseurs sont en panne depuis des mois et dont les habitants sont victimes de marchands qui ne leur offrent pas tant du sommeil qu'une sorte d'exercice physique obligatoire, car ils doivent parfois monter sept étages à pied plusieurs fois par jour. Cette situation est insupportable, notamment pour les personnes handicapées.

Nous avons voté de nombreux textes relatifs à l'amélioration de la qualité de l'habitat, portant sur le plomb, l'amiante, les piscines, le diagnostic thermique – si indigent soit-il – les compteurs intelligents et les ampoules électriques, et adopté les réglementations thermiques, ou RT 2012 et 2020. Mais, si bonnes que soient ces mesures, nous ne nous sommes pas donné les outils nécessaires pour contrôler leur mise en œuvre. Des dispositions coercitives s'imposent donc et le permis de louer serait aussi utile que pourraient l'être un permis de vendre pour certaines agences immobilières ou un permis de gérer pour certains syndics.

M. Michel Piron. Et pourquoi ne pas prévoir un permis de délivrer un permis, tant que l'on y est ?

M. François Brottes. N'oublions pas qu'il existe des gens qui vivent dans des conditions de logement inacceptables.

Est-ce aux maires de faire également la police à l'intérieur des logements ?

Quels moyens nous donnons-nous de faire respecter ce que nous votons ?

M. Louis Cosyns. Je souscris au souci de lutter contre les marchands de sommeil. À proprement parler, du reste, ces derniers sont ceux qui, comme on le voit dans certains reportages, louent parfois le même logement à plusieurs personnes

Pour ce qui est des logements indignes, il n'est pas toujours facile pour le propriétaire bailleur de faire les travaux requis, car le locataire peut parfois s'y opposer.

Quant aux maires, comment seront-ils remboursés lorsqu'un arrêté de péril pris par le préfet les contraint à faire des travaux que les propriétaires refusent de faire ? Un tel cas se présente dans ma commune, où deux barres de quatorze logements ne comptant plus que deux locataires qu'on ne peut pas faire sortir exigent des travaux que le bailleur public ne réalise pas. Comment la commune sera-t-elle remboursée si le maire fait procéder à ces travaux ? Il conviendra de traiter ce type de problème.

Si donc l'idée de la proposition de loi est bonne, je reste réservé quant aux mesures coercitives qu'elle prévoit.

M. le rapporteur. Monsieur Le Bouillonnet, il est certes déjà possible de faire réaliser les travaux d'office, mais les délais sont très longs – jusqu'à trois ans, pendant lesquels les personnes concernées vivent dans des conditions déplorables.

La proposition de loi qui vous est soumise vise précisément à raccourcir ces délais en incitant le propriétaire indélicat à faire effectuer les travaux de crainte de devoir payer, outre ces travaux mêmes, une astreinte qui peut atteindre 50 000 euros. Je le répète : il s'agit de frapper là où ça fait mal, c'est-à-dire au porte-monnaie, car les marchands de sommeil ne comprennent que ce langage. Quant aux propriétaires qui n'ont pas les moyens de payer, la proposition de loi ménage une souplesse suffisante en permettant à l'autorité administrative d'accorder la remise de l'astreinte lorsque ces propriétaires sont en mesure de prouver leur bonne foi. C'est notamment le cas lorsque des héritiers indivisaires ne peuvent se mettre d'accord pour entreprendre les travaux ou choisir une entreprise car, malgré la possibilité désormais offerte de décider à la majorité qualifiée – amélioration apportée par un amendement dont j'étais l'auteur en qualité de rapporteur de la loi portant réforme des successions et libéralités –, le délai reste souvent excessif.

Monsieur Piron, l'enjeu est bien, comme vous le soulignez, la rapidité d'exécution. Si la constatation de l'insalubrité des logements ne relève pas de la présente proposition de loi, il s'agit ici de faire en sorte que les travaux soient réalisés au plus vite, l'astreinte ayant un rôle d'incitation.

Pour ce qui est de l'expérimentation prévue par l'article 48 de la loi ENL du 13 juillet 2006, je précise que des arrêtés du 24 avril 2007 et du 30 octobre 2007 ont défini une liste de villes qui expérimentent pour cinq ans la déclaration préalable de mise en location – dont Roubaix, Tourcoing, Faches-Thumesnil, Valenciennes Métropole pour le premier de ces arrêtés, et Dunkerque, Halluin, Watrelos et Nantes pour le second.

M. Benoist Appar, secrétaire d'État chargé du logement. Nous disposons d'un arsenal juridique et financier globalement adapté à la situation. La question est de savoir comment le traduire concrètement sur le terrain.

Monsieur Brottes, même s'il est vrai qu'il existe une multitude d'obligations nouvelles qui procèdent d'une multitude de lois, il n'en est pas moins vrai que l'ensemble des mesures réglementaires prises depuis une quarantaine d'années a largement amélioré la qualité globale de l'habitat. Cela ne signifie pas pour autant que les logements soient assez nombreux, mais c'est un autre débat.

Le développement des interventions de l'ANAH, en complément de celles des collectivités locales, a contribué à l'amélioration du parc de logements

français. Après avoir investi 186 millions d'euros en 2010 dans la lutte contre l'habitat indigne au profit de 13 500 logements appartenant à des propriétaires occupants et bailleurs, l'ANAH y consacrera 263 millions d'euros en 2011. Le Gouvernement a en effet décidé de recentrer les aides de cet organisme sur ces logements, qui constituent son cœur de métier.

Notre arsenal juridique et financier reste néanmoins compliqué. Comme l'a en effet indiqué M. Piron, il importe d'éviter le risque d'inconstitutionnalité lié au droit de propriété et de trouver un bon équilibre en la matière.

Surtout, l'arsenal juridique est très long à mettre en œuvre. L'objectif de la proposition de loi que vous examinez n'est pas de tout remettre à plat, mais de donner à l'autorité administrative un moyen supplémentaire pour aller plus vite que dans le cadre de la procédure actuelle. Aujourd'hui, en effet, la première étape consiste en un arrêté de péril, de sécurité pour les établissements recevant du public – en l'espèce, les hôtels – ou d'insalubrité. Si aucune suite n'est donnée à cet arrêté, un deuxième acte administratif demande des travaux d'office, en accordant un délai. Si ce délai n'est pas respecté, une troisième étape consiste à faire exécuter les travaux. La collectivité locale, ou la préfecture, peut alors se retourner contre le propriétaire pour obtenir le remboursement. Tout ce processus est très long et la proposition de loi tend à doter le maire ou le préfet d'un outil supplémentaire, d'un plus gros « bâton » pour pousser le propriétaire à effectuer les travaux dès que l'arrêté a été pris. Je précise qu'il s'agit là d'une procédure administrative, qui ne nécessite pas de recourir aux tribunaux. Un amendement propose d'assouplir encore le dispositif en permettant à l'autorité de décider d'une astreinte automatique dès l'arrêté de péril.

Le plus souvent, nos collectivités locales sont confrontées à des propriétaires qui refusent de dépenser un seul euro pour les travaux et veulent continuer à louer le plus cher possible à des gens qui n'ont pas d'autre solution que d'accepter la situation. Les services municipaux ou d'État, qui constatent le problème, ne possèdent pas les armes suffisantes pour lutter contre ces marchands de sommeil. L'arme financière devrait leur permettre d'accélérer les choses.

Pour les dossiers importants et très complexes – comme à Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis, où l'on compte d'importantes poches d'insalubrité et où je me suis rendu voici quelques jours –, le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) rendra possible une approche plus globale en permettant de traiter à la fois, dans un quartier, l'insalubrité et les marchands de sommeil avec de nouveaux instruments juridiques et financiers. Nous n'en devons pas moins disposer d'une multitude d'outils. J'ajoute que cette efficacité accrue répond à une demande forte du monde associatif.

Enfin, monsieur Cacheux, si je suis tout à fait favorable à votre proposition de suspendre le tiers payant en cas de refus du propriétaire de procéder aux travaux requis après arrêté de péril, de sécurité ou d'insalubrité – j'ai d'ailleurs demandé à mon cabinet d'en étudier la faisabilité –, je suis plus partagé

quant au permis de louer. De fait, en dépit de ce qu'a déclaré tout à l'heure l'un de vos collègues, nombreux sont ceux qui contestent la bureaucratie liée au permis de construire. Prenons donc garde de ne pas multiplier de tels outils. L'instauration d'un permis de louer peut se révéler intéressante en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité, mais je suis moins convaincu de sa nécessité pour l'ensemble des 8 millions de locations du secteur privé et je suis réservé quant à la sur-administration.

Enfin, un permis de louer n'aura aucun impact sur les logements en bon état, mais il risque, lorsque les locaux ne répondent pas aux normes, de se traduire pour les locataires par une nouvelle insécurité en poussant les bailleurs dans l'illégalité et en les incitant à louer « au noir », sans contrat de location.

Attendons les résultats des expérimentations en cours, qui doivent faire l'objet d'un rapport au Parlement, et tirons-en les enseignements appropriés !

Je vous confirme, monsieur Brottes, que la RT 2012 sera la base des permis de construire et qu'elle sera donc bien respectée.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

(article L. 1331-29-1 [nouveau] du code de la santé publique)

Faculté pour le préfet d'instaurer une astreinte journalière en cas de non-réalisation de mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité

Cet article a pour objet la mise en place d'une astreinte journalière en cas de non-réalisation de mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité.

A.— LA POLICE DE LA SALUBRITÉ DANS LE DROIT EN VIGUEUR : UNE COMPÉTENCE DU PRÉFET

Le droit en vigueur aux articles L. 1331-24 à L. 1331-30 du code de la santé publique définit les pouvoirs du préfet en matière de lutte contre l'insalubrité des logements. Ces articles instituent en effet diverses mesures de police pour lutter contre l'habitation de logements impropres à cet usage par nature ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

Il a été profondément modifié par la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 et par l'ordonnance n° 2010-177 du 23 février 2010.

1. La faculté pour le préfet d'édicter des arrêtés d'insalubrité, interdisant dans un périmètre défini l'habitation des logements ou l'utilisation des locaux visés

L'article L. 1331-25 du code de la santé publique (CSP) prévoit qu'à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI. Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

2. Insalubrité irrémédiable et insalubrité remédiable

L'article L. 1331-28 du CSP précise les procédures applicables en cas d'insalubrité irrémédiable et d'insalubrité remédiable.

a. L'insalubrité irrémédiable

Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble.

Le préfet prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

b. L'insalubrité remédiable

Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation sur avis de la commission ou du haut conseil et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux.

Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb prévus par l'article L. 1334-2 ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires à un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent.

La personne tenue d'exécuter ces mesures peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté d'insalubrité.

c. L'interdiction définitive ou temporaire d'habiter les lieux

Lorsque le préfet prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit l'avoir informé de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite pour se conformer aux obligations prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Article L. 521-1 du CCH : les obligations de relogement ou d'hébergement

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

3. La notification de l'arrêté d'insalubrité

En vertu de l'article L. 1331-28-1 du CSP, le préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire ou à l'exploitant (lorsqu'il s'agit d'un immeuble recevant du public). Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'EPCI compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département. A la diligence du préfet et aux frais du propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux concernés.

4. Les conséquences sur le contrat de location

Elles sont régies par l'article L. 1331-28-2 du CSP.

a. Une obligation de relogement ou d'hébergement qui incombe au propriétaire

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu

d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues par le CCH.

L'article L. 521-3-1 du CCH : Relogement et hébergement

I. - Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2 du CCH. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

b. Une interdiction de louer ou de mettre à disposition les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité

Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité ou à la date de la mise en demeure prévue par l'article L. 1331-26-1 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation :

**Conséquences d'un arrêté d'insalubrité sur le versement du loyer
(article L. 521-2 du CCH)**

I. - Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-23 et L. 1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L. 123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L. 1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II. - Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

c. Un pouvoir de substitution du préfet en cas de défaillance du propriétaire

Si, à l'expiration du délai imparti par l'arrêté pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, faute pour le propriétaire ou l'exploitant qui a satisfait à l'obligation de présenter l'offre de relogement prévue par le II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation (cf. l'encadré *supra*) d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'État dans le département peut exercer cette action aux frais du propriétaire.

5. Les conséquences de l'exécution des prescriptions de l'arrêté d'insalubrité : la mainlevée de l'arrêté

L'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté pris sur le fondement du II de l'article

L. 1331-28 sont constatées par le préfet, qui prononce la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Lorsque des travaux justifiant la levée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux sont réalisés sur un immeuble dont l'insalubrité avait été déclarée irrémédiable, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fin de l'état d'insalubrité de l'immeuble et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux. Ces arrêtés sont publiés, à la diligence du propriétaire, à la conservation des hypothèques ou au livre foncier.

6. L'article L. 1331-29 du code de la santé publique : La mise en demeure du propriétaire en cas de non exécution des mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité

L'article L. 1331-29 du CSP donne la faculté aux maires et, à défaut, aux préfets, de faire exécuter d'office les travaux prescrits en application de l'article L. 1331-28, après mise en demeure de s'y conformer restée infructueuse.

En effet ; il prévoit que si les mesures prescrites par l'arrêté pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants. Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci.

7. Les sanctions pénales à l'encontre des propriétaires de logements insalubres

Faits punissables	Sanctions pénales
<ul style="list-style-type: none"> • Louer ou relouer des logements vacants sous arrêté d'insalubrité ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux • Détruire, dégrader ou détériorer des logements dans le but de faire quitter les lieux aux occupants, dès lors que la procédure d'insalubrité a été engagée • Menacer ou intimider un occupant en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en matière de logement ou d'hébergement • Percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement • Refuser de procéder à l'hébergement ou au logement de l'occupant alors que le propriétaire est en mesure de le faire 	<p>3 ans d'emprisonnement et amende de 100 000 euros</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Refuser sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits 	<p>1 an d'emprisonnement et amende de 50 000 euros</p>

B.— LA PROPOSITION DE LOI PRÉVOIT UNE ASTREINTE JOURNALIÈRE D'UN MONTANT DE 50 À 500 EUROS

L'article 1^{er} de la proposition de loi insère un article L. 1331-29-1 dans le code de la santé publique.

Le premier alinéa de ce nouvel article (alinéa 2 de l'article 1^{er}) prévoit un délai de 15 jours pendant lequel le préfet donne la possibilité au propriétaire d'un logement insalubre de s'expliquer sur la non réalisation des mesures prescrites par l'arrêté d'insalubrité.

Au terme de ce délai, le préfet se voit attribuer la faculté d'assurer la mise en demeure prévue par le droit en vigueur, d'une astreinte journalière.

Aux termes de l'alinéa 3 de l'article 1^{er}, le montant de cette astreinte doit être compris entre 50 et 500 euros par jour. Cette astreinte *« court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites »*.

En vertu de l'alinéa 4, le total des sommes perçues lors de la liquidation de l'astreinte ne peut excéder 50 000 euros.

Enfin, l'alinéa 5 prévoit que 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 »*.

C.— LE TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Outre des modifications de nature rédactionnelle, la commission a adopté trois modifications de fond à cet article :

- en prévoyant que l'autorité administrative compétente peut directement assortir l'arrêté d'insalubrité d'une astreinte journalière. Il s'agit ainsi de gagner du temps sur la procédure administrative, sans attendre l'enclenchement de la procédure de mise en demeure. En outre, le propriétaire d'un logement insalubre en sera informé dès notification de l'arrêté. Toutefois, la commission a prévu de préserver la faculté pour l'autorité administrative de soumettre le propriétaire à une astreinte lors de sa mise en demeure, dans l'hypothèse où elle n'en aurait pas usé dans le cadre de l'arrêté d'insalubrité.

- afin d'inciter le propriétaire à réaliser rapidement les travaux, la commission propose également que le montant de l'astreinte puisse être progressif dans le temps ;

- enfin, la commission a prévu d'affecter le produit des sommes recouvrées dans le cadre de ces astreintes à l'Agence nationale de l'habitat

(ANAH), en contrepartie de sa participation au financement des travaux d'office réalisés par l'État. Rappelons en effet que l'ANAH est chargée de mettre en œuvre la politique nationale de réhabilitation et d'amélioration du parc de logements privés existants. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a fait de l'agence l'acteur unique en matière de lutte contre l'habitat indigne, à l'exception toutefois de l'exécution d'office des mesures édictées par le préfet. Plus encore, le projet de loi de finances pour 2011 en cours de discussion prévoit la participation de l'ANAH au financement des travaux d'office réalisés par l'État.

*
* *

La Commission examine d'abord l'amendement CE 1 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement donne la possibilité à l'autorité administrative d'imposer une astreinte journalière dès l'adoption de l'arrêté d'insalubrité. À l'issue du délai imparti pour réaliser les travaux, le propriétaire disposera d'un délai de trente jours pour se justifier auprès de l'autorité administrative au moyen d'un diagnostic établi par une entreprise agréée. S'il n'en fait rien, l'astreinte sera automatiquement appliquée.

Dans l'hypothèse où l'autorité administrative n'aurait pas assorti l'arrêté d'insalubrité d'une astreinte, elle conservera la possibilité d'y soumettre le propriétaire par la suite. Le texte offre une certaine souplesse à l'autorité compétente. Il me semblerait cependant préférable, pour des raisons d'efficacité, que l'astreinte soit prévue d'emblée.

M. le secrétaire d'État. Je suis favorable à cet amendement, qui simplifie le processus : il ne sera plus nécessaire de recourir à un acte supplémentaire pour infliger des pénalités, lesquelles pourront être automatiques, ce qui devrait réduire les délais.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne faut-il pas procéder, en droit administratif, à la liquidation de l'astreinte ? Qui en aura la compétence ? Est-ce l'autorité administrative ou les juridictions ? L'autorité qui fixe l'astreinte ne peut pas être celle qui la liquide, me semble-t-il.

M. le rapporteur. Elle sera liquidée par les services de la trésorerie de l'autorité administrative concernée.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Mais qui délivrera le titre exécutoire ?

M. le rapporteur. L'autorité administrative compétente, à savoir le préfet ou le maire, selon le cas.

M. le secrétaire d'État. Les autorités administratives compétentes diffèrent, en effet, selon qu'il s'agit d'un arrêté d'insalubrité, d'un arrêté de péril ou d'un arrêté relatif à la sécurité des hôtels meublés : il s'agit du préfet dans la première hypothèse et du maire dans les deux autres, étant entendu que ce dernier agit au nom de l'État pour la réalisation d'office des travaux en matière d'insalubrité. L'autorité qui fixera l'astreinte sera celle qui prend l'arrêté. Puis, il reviendra tantôt au trésorier-payeur général, tantôt au trésorier municipal de procéder à sa liquidation.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sur cet amendement, les commissaires du groupe SRC s'abstiendront.

La Commission adopte l'amendement CE 1.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 2 du rapporteur.

Elle examine ensuite l'amendement CE 3 du rapporteur.

M. le rapporteur. Par cet amendement, je propose d'affecter le produit des sommes recouvrées dans le cadre d'astreintes à l'ANAH.

M. le secrétaire d'État. On peut avoir une hésitation quand l'arrêté est pris par le maire, mais il me paraît logique que le produit des astreintes soit affecté à l'ANAH en l'espèce : les arrêtés d'insalubrité sont pris par le préfet, et les travaux d'office sont réalisés par l'État. Avis favorable, donc.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sur cet amendement, nous nous abstiendrons.

La Commission adopte l'amendement CE 3.

Elle en vient à l'amendement CE 4 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'un amendement rédactionnel, qui tend à remplacer, à l'alinéa 5 de l'article 1^{er}, la référence au préfet par celle à l'« autorité administrative compétente ». Le maire peut en effet intervenir.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 5 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement vise à préciser que l'autorité administrative peut accorder une remise totale ou partielle de l'astreinte.

M. le secrétaire d'État. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 6 du rapporteur.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Sur l'article 1^{er}, les commissaires du groupe SRC s'abstiendront.

La Commission adopte l'article 1^{er} modifié.

Article 2

(article L. 511-2-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Faculté pour le maire d'instaurer une astreinte journalière en cas de non exécution d'un arrêté de péril

A.— LES ARRÊTÉS DE PÉRIL : UNE COMPÉTENCE COMMUNALE

Les questions de péril relèvent de la responsabilité communale et sont régies par les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

1. La faculté pour le maire d'édicter des arrêtés de péril

L'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril. Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice. Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Un immeuble d'habitation peut être insalubre et ne pas menacer ruine. De la même façon, un édifice peut menacer ruine sans être nécessairement insalubre. Les deux désordres peuvent également se cumuler. Ceci peut justifier qu'un immeuble fasse simultanément l'objet d'une procédure de péril et d'une procédure d'insalubrité.

2. La notification des arrêtés de péril aux propriétaires

L'article L. 511-1-1 du CCH précise que tout arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant. Lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété.

3. La mise en demeure du propriétaire

L'article L. 511-2 du CCH prévoit que le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants.

La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place

4. Les obligations du propriétaire envers les occupants en cas d'interdiction d'habiter

L'article L. 511-5 prévoit que lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et suivants du CCH (cf. les encadrés *supra*). Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2. A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. Les dispositions de l'alinéa précédent cessent d'être applicables à compter de l'arrêté prononçant la cessation du péril et la mainlevée de l'interdiction d'habiter et d'utiliser.

5. Les sanctions pénales

L'article L. 511-6 du CCH prévoit des sanctions pénales.

Est puni d'un d'emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 et L. 511-3.

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L. 511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L. 511-5.

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° la confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction

n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les personnes morales déclarées responsables pénalement encourent des peines complémentaires.

3. LA PROPOSITION DE LOI ET LE TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Le texte de l'article 2 reprend, *mutatis mutandis*, les dispositions prévues à l'article 1^{er}. La rédaction est quasi identique à ceci près que c'est le maire qui a la responsabilité de gérer les cas de péril. Les modalités de recouvrement des créances sont également précisées : l'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble menaçant ruine. En outre, par cohérence avec le droit en vigueur, les pouvoirs dévolus au maire par l'article 2 sont exercés à Paris par le préfet de police.

La commission a adopté les mêmes modifications de fond qu'à l'article 1^{er}.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE 7 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement a le même objet que l'amendement CE 1, mais cette fois pour ce qui concerne les arrêtés de péril.

*La Commission **adopte** l'amendement CE7.*

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 8 du rapporteur.

M. le rapporteur. Je propose que l'astreinte soit aussi affectée à l'ANAH dans le cadre de cette procédure.

M. le secrétaire d'État. Étant partagé sur ce point, je m'en remets à la sagesse de la Commission.

Les arrêtés de péril sont pris par les maires, et les travaux d'office sont exécutés par les municipalités. On pourrait donc s'étonner que le produit des astreintes soit affecté à l'ANAH. Cela étant, 50 % des travaux sont subventionnés par cet organisme, ce qui peut justifier l'amendement. Je précise, en dernier lieu, que la collectivité récupère les sommes investies auprès du propriétaire – quand elle le peut. Le total qui lui revient alors peut atteindre 150 % de l'investissement.

Pour toutes ces raisons, je ne suis pas hostile à ce que l'on affecte le produit des astreintes à l'ANAH, mais je comprendrais aussi qu'il revienne plutôt aux collectivités locales. Au demeurant, les interventions de l'ANAH font en

général l'objet d'un cofinancement des collectivités – ce sont elles qui montent les opérations – et 80 % des financements ont lieu dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

M. Michel Piron. J'aimerais connaître la position de nos collègues de l'opposition. Sur cette question, ils pourraient peut-être aller au-delà de leur abstention « positive ».

M. François Pupponi. Si les collectivités récupèrent les montants investis, on pourrait envisager qu'il en soit de même pour l'ANAH. Il ne serait pas normal que les collectivités « gagnent » au passage 50 % du total.

La question des astreintes est différente. Il n'est pas anormal que ce soit la collectivité mettant en œuvre la procédure qui encaisse le produit des astreintes, à l'instar des procès-verbaux dressés par la police municipale.

M. le rapporteur. Le texte permet une certaine souplesse aussi bien pour la fixation de l'astreinte que pour sa remise, qui peut être partielle ou totale. On pourrait donc craindre que certaines collectivités ne se décident en fonction des gains espérés. Une neutralité dans ce domaine me paraît utile pour garantir la neutralité des choix.

M. Alain Cacheux. Je suis sensible aux arguments du secrétaire d'État. Bien que les procédures soient effectivement interminables, certaines municipalités se sont engagées dans la lutte contre les logements indignes. Il ne me paraîtrait pas choquant que le produit de ces efforts leur revienne. Je suggère au rapporteur de continuer son travail sur le sujet afin d'arriver, avant le 30 novembre, à un texte prenant en compte cet aspect de la situation. Une solution préférable ne serait-elle pas de verser le produit des astreintes au « 1 % logement », qui finance en quasi-totalité l'ANAH ?

M. le rapporteur. Je maintiens mon amendement.

La Commission adopte l'amendement CE 8.

Elle en vient à l'amendement CE 9 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement a le même objet que l'amendement CE 2 à l'article 1^{er}.

La Commission adopte l'amendement CE 9.

Puis elle adopte successivement les amendements CE 10 et CE 11 du rapporteur.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sur l'article 2, les commissaires du groupe SRC s'abstiendront.

La Commission adopte l'article 2 modifié.

Article 3

(article L. 123-3-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation)

Faculté pour le maire d'instaurer une astreinte journalière en cas de non exécution d'un arrêté relatif à la sécurité des hôtels meublés

Le texte de l'article 3 reprend, *mutatis mutandis*, les dispositions prévues à l'article 1^{er}, mais concerne les hôtels meublés. La rédaction est quasi identique à ceci près que c'est le maire qui a la responsabilité de gérer ces cas.

A.— LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LES HÔTELS MEUBLÉS

L'article L. 123-3 du CCH, tel que modifié par l'article 90 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, énonce les mesures que le maire peut prendre par arrêté en cas d'insécurité constatée dans les hôtels meublés.

1. Les prérogatives du maire

Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du CCH (cf. les encadrés *supra*).

Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

2. Les sanctions pénales

Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 euros le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I.

Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I.

Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° la confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

Les personnes morales encourent des peines complémentaires.

3. La faculté de fermer les établissements en infraction avec les règles de sécurité

L'article L. 123-4 du CCH prévoit que sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux et dans le cadre de leurs compétences respectives, le maire ou le représentant de l'État dans le département peuvent par arrêté, pris après avis de la commission de sécurité compétente, ordonner la fermeture des établissements recevant du public en infraction avec les règles de sécurité propres à ce type d'établissement, jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité.

Le fait pour le propriétaire ou l'exploitant, malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'État dans le département d'avoir à se conformer à

l'arrêté pris en application de l'alinéa précédent, de ne pas procéder à la fermeture de l'établissement est puni de 3 750 euros d'amende.

Les pouvoirs dévolus au maire ou au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

B.— LA PROPOSITION DE LOI ET LE TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

Le texte de l'article 3 reprend, *mutatis mutandis*, les dispositions prévues à l'article 1^{er}. La rédaction est quasi identique à ceci près que c'est le maire qui a la responsabilité de gérer le cas des hôtels meublés. Les modalités de recouvrement des créances sont également précisées : l'astreinte est recouvrée au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'hôtel. En outre, par cohérence avec le droit en vigueur, les pouvoirs dévolus au maire par l'article 2 sont exercés à Paris par le préfet de police.

La commission a adopté les mêmes modifications de fond qu'à l'article 1^{er}.

*

* *

La Commission examine l'amendement CE 12 du rapporteur.

M. le rapporteur. Cet amendement a le même objet que les amendements CE 1 et CE 7, mais cette fois pour ce qui concerne les hôtels meublés.

M. le secrétaire d'État. Avis favorable.

M. François Pupponi. Le fait de réaliser des travaux ne règle pas le problème de la sur-occupation. Un appartement peut cesser d'être insalubre tout en restant occupé par deux ou trois familles. Il faut également s'occuper de cette question.

M. Michel Piron. La sur-occupation est un problème distinct qui mérite un traitement particulier. Il s'agit ici de lutter contre l'insalubrité. Ne mélangeons pas tout ! J'ajoute qu'un logement peut très bien faire l'objet d'une sur-occupation alors qu'il n'est plus insalubre.

La Commission adopte l'amendement CE 12.

Puis elle adopte successivement les amendements CE 13 et CE 14 du rapporteur.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 15 du rapporteur.

M. le rapporteur. Là encore, il s'agit de la remise partielle ou totale de l'astreinte.

La Commission adopte l'amendement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Gouvernement entend-il remettre un rapport sur la mise en œuvre de l'expérimentation relative aux déclarations de mise en location, comme le prévoit l'article 48 de la loi du 13 juillet 2006 ?

M. le secrétaire d'État. Comment imaginer, un seul instant, que nous ne respectons pas cette obligation ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je tiens à présenter mes excuses aux fonctionnaires auxquels cette tâche va incomber dès demain matin...

Sur l'article 3, les commissaires du groupe SRC s'abstiendront.

La Commission adopte l'article 3 modifié.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sur l'ensemble de la proposition de loi, les commissaires du groupe SRC s'abstiendront.

La Commission adopte l'ensemble de la proposition de loi modifiée.

*

* *

En conséquence, la Commission des affaires économiques vous demande d'adopter la proposition de loi visant à lutter contre les marchands de sommeil (n° 2597) dans le texte figurant dans le document joint au présent rapport.

TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la Commission
<p style="text-align: center;">Code de la santé publique</p> <p><i>Art. L. 1331-29. – I. – Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité irrémédiable, l'autorité administrative peut réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins. (...)</i></p> <p><i>(voir annexe I p. 53)</i></p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>Après l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :</p> <p style="text-align: center;"><i>« 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.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« 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</i></p>	<p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p style="text-align: center;"><i>« Art. L. 1331-29-1. – I. – À l'issue du délai imparti par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier à l'autorité administrative compétente un diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire jusqu'à la complète exécution de ces mesures constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3 du présent code. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 €. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.</i></p> <p style="text-align: center;">(amendement CE 1)</p> <p style="text-align: center;"><i>« II. – Lorsque l'autorité administrative n'a pas usé de la faculté prévue au I, elle peut, après avoir invité le propriétaire par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non-réalisation des mesures prescrites par l'arrêté précité et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 1331-29 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte court à compter de la réception de la</i></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la Commission

mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, ~~é~~ment constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3.

notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

(amendement CE 1)

« 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.

« Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4. L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre. Son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

(amendements CE 2 et CE 3)

~~« 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. »~~

« L'autorité administrative compétente peut consentir une remise totale ou partielle du produit de l'astreinte lorsque les mesures prescrites par l'arrêté ont été exécutées 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. »

(amendements CE 4, CE 5 et CE 6)

Code de la construction et de l'habitation

Article 2

Article 2

Art. L. 511-2. – I. – Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

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 :

(Alinéa sans modification)

(...)

(voir annexe 2 p. 54)

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la Commission

~~« 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.~~

~~« 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 édicté constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5.~~

~~« 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'immeuble menaçant ruine.~~

« Art. L. 511-2-1. – I. – À l'issue du délai imparti par l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier au maire un diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4. L'arrêté de péril peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 €. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

(amendement CE 7)

« II. – Lorsque le maire n'a pas utilisé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non-exécution de l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au IV de l'article L. 511-2 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

(amendement CE 7)

« L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre. Son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

(amendement CE 8)

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la Commission

« 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.

« 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.

« Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police ».

Article 3

Après l'article L. 123-3 du même code, il est inséré un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :

« Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévu au I de l'article L. 511-6.

(amendement CE 9)

« Le maire peut consentir une remise totale ou partielle du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté de péril 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.

(amendements CE 10 et CE 11)

(Alinéa sans modification)

Article 3

(Alinéa sans modification)

Art. L. 123-3. – I. – Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

(...)

(voir annexe 3 p. 56)

~~« 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~~

« Art. L. 123-3-1. – I. – À l'issue du délai imparti par l'arrêté pris en application de l'article L. 123-3, le propriétaire et l'exploitant disposent de trente jours pour notifier au maire un

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la Commission

~~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.~~

diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire et de l'exploitant jusqu'à la complète exécution de l'arrêté. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 €. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

(amendement CE 12)

~~« 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.~~

« II. – Lorsque le maire n'a pas usé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire et l'exploitant par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non-exécution de l'arrêté mentionné au I et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée à l'article L. 123-3 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte journalière court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'au constat de la complète exécution de l'arrêté. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

(amendement CE 12)

~~« 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.~~

« Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au II de l'article L. 123-3.

(amendement CE 13)

~~« 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~~

« L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre ; son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat.

(amendement CE 14)

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la Commission

~~arrêté pris dans les conditions prévues à l'article L. 123-3.~~

« 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.

« Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police ».

« Le maire peut consentir une remise totale ou partielle 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.

(amendement CE 15)

(Alinéa sans modification)

ANNEXE 1 AU TABLEAU COMPARATIF

(Article 1^{er} de la proposition de loi)

Code de la santé publique

Première partie : Protection générale de la santé

Livre III : Protection de la santé et environnement

Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail

Chapitre I^{er} : Salubrité des immeubles et des agglomérations.

Art. L. 1331-29. – I. – Si un immeuble a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité irrémédiable, l'autorité administrative peut réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.

Elle peut également faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande.

II. – Si les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le propriétaire est mis en demeure dans les conditions prévues par l'article L. 1331-28-1 de les réaliser dans le délai d'un mois. Si cette mise en demeure s'avère infructueuse, les mesures peuvent être exécutées d'office, y compris sur des locaux devenus vacants.

III. – Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires. La collectivité publique est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes qu'elle a versées.

IV. – Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le représentant de l'État dans le département est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites dans les cas visés aux I, II et III. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant, alors subrogée dans les obligations et droits de celui-ci.

ANNEXE 2 AU TABLEAU COMPARATIF

(Article 2 de la proposition de loi)

Code de la construction et de l'habitation

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre I^{er} : Bâtiments menaçant ruine.

Chapitre unique.

Art. L. 511-2. – I. – Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'État, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments contigus.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

II. – La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

III. – Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

IV. – Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires, sur décision motivée du maire, la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

ANNEXE 3 AU TABLEAU COMPARATIF

(Article 3 de la proposition de loi)

Code de la construction et de l'habitation

Livre I^{er} : Dispositions générales.

Titre II : Sécurité et protection des immeubles.

Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie
et de panique dans les immeubles recevant du public.

Art. L. 123-3. – I.. – Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

II. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I.

III. – Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

IV. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I.

V. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

VI. – Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° du même article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VII. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du présent code.

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

Amendement CE 1 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

Substituer aux alinéas 2 et 3 les alinéas suivants :

« Art. L. 1331-29-1. – I. A l'issue du délai imparti par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier à l'autorité administrative compétente un diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire jusqu'à la complète exécution de ces mesures constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 euros. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

II. Lorsque l'autorité administrative n'a pas usé de la faculté prévue au I, elle peut, après avoir invité le propriétaire par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non réalisation des mesures prescrites par l'arrêté précité et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 1331-29 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité. »

Amendement CE 2 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

A l'alinéa 4, substituer au mot : « prévu » les mots : « de l'amende prévue ».

Amendement CE 3 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 4 par les phrases suivantes :

« L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre. Son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »

Amendement CE 4 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer aux mots : « Le préfet » les mots : « L'autorité administrative compétente ».

Amendement CE 5 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer aux mots : « ou reversement partiel » les mots : « totale ou partielle ».

Amendement CE 6 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer au mot : « travaux » le mot : « mesures ».

Amendement CE 7 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 2

Substituer aux alinéas 2 et 3 les alinéas suivants :

« Art. L. 511-2-1. – A l'issue du délai imparti par l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier au maire un diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté de péril peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 euros. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité. »

II. Lorsque le maire n'a pas utilisé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non exécution de l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au IV de l'article L. 511-2 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.»

Amendement CE 8 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 2

Rédiger ainsi l'alinéa 4 : « L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre. Son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »

Amendement CE 9 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 2

A l'alinéa 5, substituer au mot : « prévu », les mots : « de l'amende prévue ».

Amendement CE 10 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 2

A l'alinéa 6, substituer aux mots : « ou reversement partiel » les mots : « totale ou partielle ».

Amendement CE 11 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 2

A l'alinéa 6, après le mot : « arrêté », insérer les mots : « de péril ».

Amendement CE 12 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 3

Substituer aux alinéas 2 et 3 les alinéas suivants :

« *Art. L. 123-3-I.* – I. A l'issue du délai imparti par l'arrêté pris en application de l'article L. 123-3, le propriétaire et l'exploitant disposent de trente jours pour notifier au maire un diagnostic faisant état de la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire et l'exploitant jusqu'à la complète exécution de l'arrêté. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 et 500 euros. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

II. Lorsque le maire n'a pas usé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire et l'exploitant par lettre avec avis de réception à s'expliquer dans un délai de trente jours sur la non exécution de l'arrêté mentionné au I et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée à l'article L. 123-3 d'une astreinte journalière, d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte journalière court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'au constat de la

complète exécution de l'arrêté. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité. »

Amendement CE 13 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 3

A l'alinéa 4, substituer au mot « prévu » les mots : « de l'amende prévue ».

Amendement CE 14 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 3

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

« L'astreinte est assise et recouvrée comme un droit de timbre ; son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat. »

Amendement CE 15 présenté par M. Sébastien Huyghe, rapporteur au nom de la commission des affaires économiques

Article 3

A l'alinéa 6, substituer aux mots : « ou reversement partiel » les mots : « totale ou partielle ».

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

– Secrétariat d’État au logement

M. Mathieu Créau, conseiller technique de M. Benoist Apparu, secrétaire d’État chargé du logement

– Ville d’Aubervilliers

Mme Catherine Peyr, directrice adjointe du service communal d’hygiène et de santé

– Confédération pour le logement, le cadre de vie et la consommation (CLCV)

M. David Rodgrigues, chargé de mission

– Emmaüs

M. Xavier Vandromme, délégué à la vie associative

– Fondation Abbé Pierre

M. Patrick Doutreligne, délégué général

– Haut comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD)

M. Bernard Lacharme, secrétaire général

– Ville de Marseille

M. Laurent Méric, directeur du service Habitat et logement

M. Christophe Suanez, chef du service Prévention et sécurité du public

– Pôle national de lutte contre l’habitat indigne

M. Alain Régnier, secrétaire général

– Société immobilière d’économie mixte de la ville de Paris (SIEMP)

Mme Céline Brodovitch, directrice du service Habitat privé

– Union nationale de la propriété immobilière (UNPI)

M. Jean Perrin, président

M. Paul Philippot délégué général