



N° 3084

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 12 janvier 2011

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LA PROPOSITION DE LOI *portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'**habitat informel** et à la lutte contre l'**habitat indigne** dans les départements et régions d'**outre-mer*** (n° 3043),

PAR M. SERGE LETCHIMY,

Député.

Voir le numéro :

Assemblée nationale : 1^{ère} lecture : **3043**.

SOMMAIRE

	Pages
PRINCIPAUX AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION	5
INTRODUCTION	7
LE DÉFI DE L'HABITAT INDIGNE EN OUTRE-MER	13
1. Des modes d'intervention inadaptés à la réalité des situations à traiter	13
<i>a) En ce qui concerne l'habitat informel ou spontané :</i>	14
<i>b) Des situations immobilières et foncières non prises en compte</i>	14
<i>c) Des outils de police administrative inadaptés à certaines situations et des outils spécifiques de traitement de l'habitat indigne qui demeurent inutilisés ...</i>	15
<i>d) Des analyses très insuffisantes des situations réelles à traiter :</i>	16
<i>e) Des insuffisances de gouvernance :</i>	16
2. Propositions	16
TRAVAUX DE LA COMMISSION	19
I.— DISCUSSION GÉNÉRALE	19
II.— EXAMEN DES ARTICLES	27
<i>Section 1 : Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</i>	27
<i>Article 1^{er} : Prise en compte de l'habitat informel dans les opérations publiques d'aménagement ou d'équipements publics en cas de démolition des lieux occupés ...</i>	28
<i>Article 2 : Réalisation d'opérations sur des terrains privés</i>	35
<i>Article 3 : Indemnisation du bailleur en cas de démolition de locaux donnés à bail aux fins d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain propriété d'une personne publique</i>	36
<i>Article 4 : Convention entre la personne publique et la personne évincée précisant les conditions de versement d'indemnités en cas de démolition de locaux d'habitat informel</i>	38

<i>Article 5</i> : Absence d'indemnité en cas de démolition de locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril prescrivant des travaux	39
<i>Article 6</i> : Indemnisation des propriétaires de locaux à usage d'habitation construits sans droit ni titre sur des terrains exposés à des risques naturels.....	39
<i>Article 6 bis (nouveau)</i> : Applicabilité de la section 1 à Mayotte	40
Section 2 : Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer	42
<i>Article 7</i> : Introduction de la notion de l'habitat informel dans la définition de l'habitat indigne	42
<i>Article 8</i> : Institution par le préfet d'un périmètre d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel.....	45
<i>Article 9</i> : Traitement des situations ponctuelles d'insalubrité	52
<i>Article 10</i> : Faculté pour le maire d'édicter des arrêtés de péril.....	58
<i>Article 11</i> : Transmission au procureur de la République et aux caisses d'allocations familiales des arrêtés d'insalubrité et de péril.....	63
<i>Article 12</i> : Dispositions pénales en cas de méconnaissance par le bailleur de locaux d'habitat informel de ses obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril	64
<i>Article 13</i> : Faculté de créer des groupements d'intérêt public pour conduire des opérations de résorption de l'habitat indigne dans les quartiers d'habitat dégradé	69
<i>Article 14</i> : Champ d'application des articles 8 à 13	71
<i>Article 15</i> : Limitation du droit de régularisation-acquisition foncière dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte	71
Section 3 : Dispositions diverses	75
<i>Article 16</i> : Accélération et simplification des procédures en cas d'abandon manifeste...	75
<i>Article 17</i> : Gage.....	76
TABLEAU COMPARATIF	77
ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF	105
AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION	123

PRINCIPAUX AMENDEMENTS ADOPTÉS PAR LA COMMISSION

Article	Alinéa <i>(référence au texte de la proposition de loi initiale)</i>	Amendement	Auteur	Objet
Article 3	Alinéa 5	CE 35	rapporteur	Préciser que le bailleur n'a l'obligation de reloger que les occupants de bonne foi.
Article 4	Alinéa 8	CE 36	rapporteur	Définir la notion de personne sans droit ni titre.
Article additionnel après l'article 6		CE 38	rapporteur	Préciser que la section 1 est applicable à Mayotte.
Article 7	Alinéa 2	CE 40	rapporteur	Préciser la liste des territoires concernés par la définition de l'habitat informel
Article 8	Alinéa 2	CE 44	rapporteur	Préciser que les travaux d'amélioration à effectuer dans le cadre d'un périmètre de résorption de l'habitat insalubre s'inscrivent dans le cadre du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre.
	Alinéa 8	CE 46	rapporteur	Préciser que le bailleur n'a l'obligation de reloger que les occupants de bonne foi.
	Alinéa 11	CE 47	rapporteur	Restreindre aux seuls bailleurs le champ d'application de l'astreinte auxquelles peuvent être soumis les propriétaires d'un logement insalubre (habitat informel).
	Alinéa 18	CE 48	rapporteur	Compléter le champ des dispositions de la loi Vivien pouvant être utilisées dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) portant sur un périmètre d'habitat informel.

Article 10	Alinéa 9	CE 50	rapporteur	Préciser que le bailleur n'est tenu au relogement que des seuls occupants de bonne foi.
	Alinéa 16	CE 51	rapporteur	Restreindre aux seuls bailleurs le champ d'application de l'astreinte auxquelles peuvent être soumis les propriétaires d'un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril (habitat informel).
	Alinéa 18	CE 52	rapporteur	Permettre au maire d'ordonner la destruction totale ou partielle d'une construction faisant l'objet d'un arrêté de péril (habitat informel).
Article 12	Alinéa 1	CE 53	rapporteur	Ramener de 50 000 € à 30 000 € le montant de l'amende applicable en cas de refus, sans motif légitime, d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité.
	Alinéas 4 et 6	CE 56 et CE 58	rapporteur	Préciser la liste des incriminations passibles d'une sanction pénale en matière de lutte contre l'habitat indigne en outre-mer, par la notion de contrainte de quitter les lieux par la force
	Alinéa additionnel après l'alinéa 8	CE 61	rapporteur	Compléter la liste des incriminations passibles d'une sanction pénale en matière de lutte contre l'habitat indigne en outre-mer, par le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.
	Alinéas 10 et 15	CE 62 et CE 64	rapporteur	Étendre la peine complémentaire de confiscation (applicable aux bailleurs d'un commerce indigne situé dans un périmètre de RHI « majoritairement informel ») aux immeubles « titrés » pouvant être situés dans ce périmètre.
Article 14	Rédaction globale de l'article	CE 65	rapporteur	Préciser que les articles 8 à 13 sont applicables à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin, et pour partie à Mayotte.
Intitulé de la proposition de loi		CE 67	rapporteur	Préciser que la proposition de loi porte sur les <i>quartiers</i> d'habitat informel.

MESDAMES, MESSIEURS,

La proposition de loi que nous vous soumettons aujourd'hui est un texte fondamental pour les départements et les régions d'outre-mer, mais aussi pour la Nation elle-même. En effet, tout visiteur passant en Martinique, en Guadeloupe ou en Guyane peut constater à quel point la situation du logement y est inacceptable. C'est pourquoi nous avons souhaité participer aux débats menés sur le sujet, mais aussi répondre, en avril 2009, à la demande des ministres de la santé, du logement, de l'outre-mer et de l'intérieur de réaliser une étude sur l'habitat indigne et insalubre.

Avec l'aide d'experts, nous avons donc fait le point sur la situation du logement insalubre en Martinique, à la Réunion, en Guyane et en Guadeloupe. Puis, à la demande du ministère de l'outre-mer, la problématique a été étendue à Mayotte et à Saint-Martin. Le président Patrick Ollier a bien voulu que nous présentions les conclusions de notre rapport devant la Commission des affaires économiques, le 14 octobre 2009.

Une autre raison pour laquelle il s'agit d'un moment important, c'est que les questions relatives à l'outre-mer sont souvent examinées en annexe des textes de loi. Aujourd'hui, nous abordons un texte de fond, le premier peut-être depuis la loi organique pour le développement économique de l'outre-mer (LODEOM).

La proposition de loi met plus particulièrement en exergue trois problématiques. Tout d'abord, celle du droit au logement dans les territoires d'outre-mer, sachant qu'il se pose également au niveau national, puisque la France compte 3 millions de mal-logés et que la solidarité nous impose de traiter

globalement de la question de l'habitat indigne, au moyen d'opérations d'ampleur – comme en métropole dans les années soixante-dix –, mais aussi de façon continue.

La deuxième problématique est, en dehors de l'habitat informel, celle de l'habitat indigne posée dans les pays d'outre-mer.

Enfin, il se pose un problème d'équité et de justice sociale. En effet, à partir du moment où la question du logement se pose avec une telle ampleur, les conséquences se font sentir sur la vie humaine, dans l'éducation, la santé, etc.

Nous avons relevé entre 50 000 et 60 000 maisons relevant de l'habitat informel et précaire en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion, dont une grande partie peut être qualifiée de totalement indigne. Cela représente 10 à 12 % du patrimoine bâti de chaque département – et même 20 % en Guyane où le rythme de « bidonvilisation » s'est accéléré en raison de l'immigration clandestine provenant du Brésil et du Surinam voisins. À Mayotte, la situation est encore plus grave : 40 % de l'habitat est considéré comme précaire – soit 23 000 logements. En incluant cette collectivité d'outre-mer, on peut donc estimer à 83 000 le nombre de logements indignes, abritant environ 200 000 personnes – soit l'équivalent de la population de la Guyane. Une grande part – 80 à 90 % – de l'habitat précaire constitue de l'habitat informel, c'est-à-dire autoconstruit, sans permis, et dans 85 % des cas sur le terrain d'autrui. C'est pourquoi nous avons voulu préciser dans le texte la notion d'habitat informel et celle d'habitant sans droit ni titre.

La proposition de loi est rendue nécessaire par une situation de blocage. En effet, certaines opérations d'urbanisme comme celle qui concerne en Guadeloupe le quartier de Boissard durent depuis vingt-sept ans ; d'autres, comme Volga plage ou Texaco en Martinique, depuis vingt-cinq ans. Il faut en moyenne douze à quinze ans pour réaménager un ensemble de 400 logements. À ce rythme, nous n'aurons pas réglé le problème dans deux cents ans !

Une telle situation conduit à une paupérisation dans la paupérisation, à la relégation urbaine au sein même de la ville. Dans ces sous-quartiers informels, les habitants n'ont aucun titre, ils ne peuvent ni transmettre leur logement, ni le vendre, ni le louer dans de bonnes conditions, alors que la construction est réalisée depuis dix, vingt, voire quarante ans.

En droit, la propriété du sol l'emporte sur ce qui est au-dessus. C'est le cœur du problème. À cet égard, les situations juridiques sont extrêmement variées. Une grande partie des constructions sans droit ni titre – entre 70 et 80 % – occupent des terrains publics, qu'ils appartiennent à l'État, à la commune, au département ou à la région. D'autres sont situées sur des terrains privés, soit que le terrain ait été donné en location à des personnes ayant construit un bâtiment dessus, soit qu'il soit illégalement occupé. Par ailleurs, dans certains quartiers, on

observe une évolution de l'autoconstruction vers la location de résidences principales. Des commerces de proximité sont également présents.

Un paradoxe est que de nombreuses personnes ayant bâti sur le terrain d'autrui payent régulièrement, non seulement la taxe d'habitation, mais aussi la taxe sur le foncier bâti, alors qu'ils ne sont pas propriétaires.

Le décalage entre propriété du sol et propriété du bâti est un élément de blocage important, notamment pour ce qui concerne l'application locale des procédures en vigueur. Ainsi, celles relatives aux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont inapplicables dans les départements et régions d'outre-mer. Cela explique qu'aucune opération n'ait pu être achevée depuis au moins vingt ans, sauf à La Réunion, où le préfet accepte d'adapter la réglementation et de créer des périmètres d'insalubrité afin de dissocier la propriété du sol de celle du bâti. En matière de résorption de l'habitat insalubre, c'est le code de la santé publique qui détermine les conditions d'accès à l'opération en définissant un périmètre dans lequel toutes les maisons sont considérées comme insalubres. Comme dans un périmètre donné, toutes les maisons ne le sont pas nécessairement, il y a blocage : on est obligé d'intervenir maison par maison, et non par quartier.

De même, les procédures de péril, de police de l'insalubrité, ainsi que toutes celles qui permettent le financement des opérations à la suite d'une déclaration d'insalubrité, ne peuvent pas s'appliquer.

Par ailleurs, il est impossible d'indemniser une famille que l'on souhaite « décaser » – c'est-à-dire déloger – pour réaliser une opération d'urbanisme, quand bien même cette famille occupe le logement depuis trente ans et y a investi. Il est dès lors impossible de démolir des logements lorsque l'on veut construire des réseaux, aménager une place ou intervenir sur la voirie.

L'impossibilité d'appliquer le droit dans les départements d'outre-mer, outre qu'elle compromet les opérations d'urbanisme, rend plus difficile la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Ces derniers ont en effet une très belle vie. Quant à la vulnérabilité des occupants, elle ne fait que s'accroître.

Nous proposons plusieurs dispositions destinées à combler ce vide juridique. Tout d'abord, nous proposons à l'article 7 une définition de l'habitat informel et sa transcription au sein du g) de l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 dite « loi Besson ». En effet, pour que les maisons concernées ne soient pas identifiées individuellement, mais dans le cadre d'un périmètre déterminé, il est nécessaire que le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prenne en compte l'habitat informel tel qu'on peut l'observer dans les pays d'outre-mer. De même, le champ d'action de l'observatoire de l'habitat indigne est modifié pour prendre en compte l'habitat informel.

Ensuite, les dispositions de la section 1 de la proposition de loi ont pour objet de reconnaître sur le plan juridique, dans des conditions limitées et encadrées, certaines situations d’habitat informel définies afin d’ouvrir un droit à l’indemnisation pour perte de jouissance et d’usage d’un bien, sur le fondement de la décision de la Cour européenne des droits de l’homme du 30 novembre 2004. Il était en effet nécessaire de trouver une solution juridique pour permettre l’indemnisation des familles dont le logement est situé sur un terrain appartenant à quelqu’un d’autre. Il ne s’agit pas d’enlever au propriétaire du terrain son droit de propriété, mais de dissocier l’indemnisation à laquelle il peut prétendre de celle dont bénéficiera l’occupant.

Cinq possibilités peuvent se présenter. Dans le cas d’une démolition de locaux d’habitation ou à usage professionnel construits sans droit ni titre sur terrains publics, l’indemnisation est possible lorsque l’occupation a été continue et paisible depuis au moins dix ans. C’est ce que prévoit l’article 1 de la proposition de loi. Le relogement est alors à la charge de la personne publique à l’initiative de l’opération.

L’article 2 concerne les constructions situées sur des terrains privés. Une expropriation est alors nécessaire. Le juge peut octroyer une indemnité aux occupants s’il s’agit d’une résidence principale ; en revanche, les bailleurs ne peuvent pas en bénéficier.

L’article 3 prévoit le cas dans lequel une construction sans droit ni titre sur terrains publics est donnée à bail. L’indemnisation est alors ouverte aux bailleurs de bonne foi, sous certaines conditions.

L’article 5 précise que la démolition de locaux à usage d’habitation donnés à bail ou de locaux à usage professionnel ne donne lieu à aucune indemnisation si ces locaux sont frappés d’un arrêté d’insalubrité ou d’un arrêté de péril.

Enfin, l’article 6 prévoit le cas des locaux construits sans droit ni titre sur des terrains exposés à des risques naturels.

Après la question de l’indemnisation, un des points les plus importants de la proposition de loi est la disposition contenue dans l’article 8, qui prévoit l’institution d’un périmètre insalubre à contenu adapté. Aujourd’hui, lorsque, dans un même quartier, certaines constructions de très bonne facture côtoient des bâtiments insalubres, l’application du code de la santé publique peut conduire à déclarer toutes les maisons insalubres si le quartier n’a pas accès au réseau d’eau potable, par exemple. La proposition de loi, en prenant pour modèle une pratique intelligente instaurée par un préfet de La Réunion, prévoit donc la création d’un périmètre *ad hoc*, à l’intérieur duquel un arrêté du préfet précise au cas par cas quelles sont les constructions insalubres et celles qui peuvent être conservées. Ainsi, la procédure est transparente et non contestable. En outre, le projet de réhabilitation peut concerner les maisons elles-mêmes et non pas uniquement

l'assainissement. Enfin, une telle solution permet de bien configurer le droit des occupants et facilite l'application de la loi Vivien dans le cadre du périmètre RHI.

Nous prévoyons par ailleurs une procédure adaptée pour lutter contre l'insalubrité dans l'urbain diffus, tel qu'on peut le rencontrer à Fort-de-France ou à Pointe-à-Pitre.

De même, l'article 10 adapte la procédure d'arrêté de péril aux situations d'habitat informel, tandis qu'une autre disposition précise et adapte des mesures pénales destinées à lutter contre les marchands de sommeil.

Enfin, la proposition de loi donne la possibilité, en cas de risque naturel avéré, d'engager des opérations de démolition et de relogement. Songeons qu'un tremblement de terre de la même puissance que celui qui a frappé Haïti ferait, en Martinique, entre 3 000 et 10 000 morts. Plutôt que de stocker à la préfecture les sacs destinés à recueillir les corps des futures victimes, il serait préférable de commencer à décaser les personnes occupant des terrains classés en rouge sur les plans de prévention des risques !

L'article 13 prévoit que des groupements d'intérêt public (GIP) puissent être créés pour conduire certaines opérations d'aménagement urbain. En effet, on ne peut aménager l'espace urbain en oubliant les individus. À ce titre, le GIP permet de conjuguer les moyens financiers pour agir dans le domaine social, celui des aides à la pierre, des RHI ou des actions d'insertion par l'économie ou la culture. Aujourd'hui, la dispersion des sources de financement est telle qu'elle conduit à la sclérose.

Dans très peu de temps, Mayotte sera un département. Nous avons donc précisé les dispositions de la proposition de loi applicables à ce territoire. Par ailleurs, l'article 15 autorise explicitement les opérations publiques de résorption de l'habitat insalubre dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte.

Enfin, l'article 16 prévoit une procédure adaptée à la situation des terrains vacants, applicable à l'outre-mer comme à la métropole.

La question de l'habitat insalubre suscite une attente considérable de la part des professionnels, des élus locaux et surtout des quelque 200 000 personnes actuellement en situation de non-droit. L'adoption de cette proposition de loi représenterait pour eux un signal fort.

LE DÉFI DE L'HABITAT INDIGNE EN OUTRE-MER

Afin de replacer la proposition de loi dans son contexte, nous rappelons ici brièvement les principaux éléments de notre rapport rendu en septembre 2009, intitulé : « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* ».

1. Des modes d'intervention inadaptés à la réalité des situations à traiter

Dans notre rapport de septembre 2009, nous indiquions que l'habitat insalubre en outre-mer comprend 50 000 logements insalubres abritant plus de 150 000 personnes. Ce chiffre a probablement été sous-évalué et nous considérons désormais, comme nous l'avons indiqué en introduction du présent rapport, qu'il existe entre 50 000 et 60 000 logements qui relèvent de l'habitat informel et précaire en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion, dont une grande partie peut être qualifiée de totalement indignes. Cela représente 10 à 12 % du patrimoine bâti de chaque département – et même 20 % en Guyane où le rythme de « bidonvilisation » s'est accéléré en raison de l'immigration provenant du Brésil et du Surinam voisins. À Mayotte, la situation est encore plus grave : 40 % de l'habitat est considéré comme précaire – soit 23 000 logements. En incluant cette collectivité d'outre-mer, on peut donc estimer à 83 000 le nombre de logements indignes, abritant environ 200 000 personnes.

Nous entendons par « habitat informel » l'habitat issu de constructions édifiées sans permis, souvent en autoconstruction, de qualité diverse mais souvent médiocre, par des personnes non propriétaires du terrain d'assiette, parfois sans droit ni titre sur ce foncier, que ces terrains soient propriété de collectivités publiques ou de personnes privées, aboutissant à une urbanisation de fait, non organisée et caractérisée par l'absence d'équipements publics structurants, d'assainissement, d'évacuation des eaux pluviales et d'alimentation publique en eau potable et en électricité. Les quartiers d'habitat informel regroupent des quartiers d'habitat spontané et des quartiers insalubres, parmi lesquels des bidonvilles.

Les quartiers d'habitat spontané peuvent être définis comme des secteurs où la majorité de l'habitat est correcte et peut être améliorée si nécessaire, ce qui suppose une restructuration et une régularisation foncière des terrains occupés, ainsi que la création des réseaux et équipements publics indispensables. On distingue les quartiers d'habitat spontané des quartiers d'habitat insalubre, où non seulement manquent les réseaux publics et voies d'accès et dessertes, mais où, en outre, l'état de la majorité des installations et constructions utilisées aux fins d'habitation et de leurs abords immédiats ainsi que l'absence ou l'insuffisance d'équipements sanitaires de base rend nécessaire leur démolition aux fins d'assainissement du quartier.

Face à la réalité des situations à traiter, les modes d'intervention de droit commun se sont avérés inadaptés :

– les interventions des pouvoirs publics ne portent que sur les grands quartiers d'habitat informels et sur les bidonvilles, mais ni sur les centres urbains paupérisés, ni sur l'habitat diffus. En outre, les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ⁽¹⁾ demeurent en deçà des besoins en raison de leur lenteur et de l'insuffisance de la maîtrise publique. La politique de la ville a perdu sa dynamique alors qu'elle conférerait aux opérations de RHI une dimension sociale, économique et culturelle ;

– les opérations de RHI sont fondées sur un relogement systématique des occupants de l'habitat insalubre et informel dans des logements sociaux collectifs, ce qui a entraîné des ruptures sur les plans urbain, social et culturel. Il nous paraît nécessaire de remettre les habitants au cœur des opérations ;

– de nombreux sites sont mal aménagés, mal structurés, mal équipés, mal reliés et présentent des déficits en équipements publics, en commerces, en services et en logements.

a) En ce qui concerne l'habitat informel ou spontané :

- l'approche est trop ponctuelle, et doit être fondée sur un traitement d'ensemble tout en prenant en compte la situation individuelle des familles ;

- pour l'habitat insalubre diffus dans les quartiers urbains, il faut adopter des approches ponctuelles ;

- pour l'habitat indigne diffus en milieu rural : les approches ne peuvent être qu'individuelles ;

b) Des situations immobilières et foncières non prises en compte

Tout d'abord, la dissociation de fait entre la propriété du sol et la possession des bâtiments qui y sont construits pose problème.

(1) Une opération de résorption de l'habitat insalubre est un processus opérationnel et financier de traitement de l'insalubrité via la maîtrise publique des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en application du code de la santé publique ou d'immeubles menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation. La « RHI » est un mode de financement accordé par l'Etat au déficit foncier des opérations publiques menées par les collectivités publiques ou leurs concessionnaires pour résorber l'habitat insalubre irrémédiable sous maîtrise foncière publique. Le relogement des occupants, sur le site ou ailleurs, la suppression des locaux insalubres afin qu'ils ne soient pas réoccupés et la construction de logements sociaux sur le site assaini sont des éléments essentiels et obligatoires d'une opération de RHI subventionnée par l'Etat. Une opération de RHI peut concerner des zones ou des périmètres plus ou moins importants ; elle peut aussi concerner des poches d'insalubrité ponctuelle dans un tissu urbain. Il appartient donc à la collectivité publique de définir les formes urbaines et architecturales, les activités du quartier qui sont à traiter en plus de l'habitat et, enfin, de préciser les enjeux culturels et sociaux de l'opération. La RHI ne se substitue pas à un projet global de quartier, qui relève de la responsabilité locale.

Ainsi que nous l'expliquons dans notre rapport de 2009, le phénomène est très important et correspond à des situations très diverses : occupants fonciers sans titre, occupants ayant construit sur la base de contrats de location ou d'accords verbaux ... En 2009, nous estimions, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion, à quelque 50 000 les ménages occupant des locaux, cases, maisons ou villas construites, non seulement sans permis et en dehors de toute réglementation, mais surtout, sur des terrains ne leur appartenant pas et sans autorisation du propriétaire, ou sous diverses formes tacites et formalisées.

Les terrains d'assiette sont fréquemment publics (domaines privé et public de l'État et des communes) mais également privés (terrains abandonnés, locations de terrain suivies ou non de la disparition du propriétaire ou d'une succession non réglée, propriétaires disparus, indivisions familiales ...).

Pour plusieurs raisons historiques, la plupart des occupants sans titre se considèrent comme de légitimes propriétaires puisqu'ils ont construit eux-mêmes leur maison, qui constitue leur patrimoine. Comme nous l'indiquons en introduction, nombre de ces occupants sans titre foncier paient la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ce phénomène massif pose plusieurs problèmes juridiques, dont :

- la non assurance fréquente de ces maisons ;
- la non éligibilité de celles-ci, en cas de catastrophe naturelle, au Fonds de prévention des risques naturels majeurs (Fonds Barnier) ;
- le non accès aux subventions des agences ou personnes publiques ni aux prêts bancaires pour tous travaux d'amélioration.

Second aspect, les outils d'expropriation sont inadaptés à certaines situations d'habitat informel ainsi qu'aux quartiers spontanés et insalubres.

En droit, seul le propriétaire foncier peut faire valoir ses droits pour percevoir une indemnité d'expropriation, le juge ne connaissant que lui. Dès lors, l'occupant sans titre foncier n'a aucun droit à indemnité même s'il occupe le lieu depuis des années et que le propriétaire ne s'est jamais manifesté.

c) Des outils de police administrative inadaptés à certaines situations et des outils spécifiques de traitement de l'habitat indigne qui demeurent inutilisés

Les outils du code de la santé publique sont inadaptés aux situations d'habitat informel et aux quartiers spontanés insalubres. Les outils du code de la construction et de l'habitation, tels que les mesures dites « de péril » sont

inadaptés aux situations d’habitat informel. Les arrêtés d’insalubrité ou de péril, de même que les mesures d’expropriation « loi Vivien »⁽¹⁾ demeurent inutilisés.

d) Des analyses très insuffisantes des situations réelles à traiter :

La connaissance de l’habitat insalubre demeure parcellaire (absence d’inventaire ou d’observatoire).

e) Des insuffisances de gouvernance :

– Les engagements politiques et administratifs locaux dans les opérations de RHI sont insuffisants.

– Cet habitat n’est pas pris en compte dans le PLH et le PDALPD⁽²⁾.

– La spécificité des DOM n’est pas prise en compte dans les dispositifs.

– Les équipes locales sont insuffisamment formées.

2. Propositions

Dans notre rapport, nous nous prononçons en faveur d’une politique prioritaire de RHI avec un plan décliné à trois niveaux :

1. au niveau central, un pilotage et un soutien à la formation et à l’information ;

2. au niveau départemental, un plan d’action piloté par le préfet et le président du conseil général ;

3. au niveau communal, la signature d’engagements pluriannuels entre l’État, les communes et les autres partenaires sur la base de plan communaux de RHI.

Le rapport énonce 14 propositions. La présente proposition de loi en reprend les suivantes :

- la proposition n°5 : ouvrir un droit à l’indemnisation sous condition des occupants fonciers sans titre dans le cadre d’opérations d’aménagement face aux risques naturels, pour les constructions qui doivent être démolies. Cela fait l’objet de la section 1 de la proposition de loi ;

(1) Tous les immeubles et périmètres qui ont fait l’objet d’une déclaration d’insalubrité peuvent faire l’objet d’une procédure d’expropriation, afin de démolir puis de reconstruire des logements neufs.

(2) PLH : programme local de l’habitat ; PDALPD : plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées.

- la proposition n°6 : adapter aux spécificités des DOM certains outils de police administrative tels que la notion d’habitat indigne. Cela fait l’objet de la section 2 de la proposition de loi ;

- la proposition n° 12 : prévoir un mécanisme de fongibilité pour favoriser la création de fonds locaux regroupant des crédits d’origines diverses à l’appui des opérations de RHI : de RHS (résorption de l’habitat spontané) et les OPAH ⁽¹⁾. Ce point est partiellement traité par la PPL avec le recours, à l’article 13, au mécanisme des groupements d’intérêt public.

(1) *Opérations d’amélioration de l’habitat.*

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

Lors de sa réunion du 12 janvier 2011, la commission a examiné la proposition de loi portant dispositions particulières relatives à l’habitat informel et à la lutte contre l’habitat indigne dans les départements et régions d’outre mer (n° 3043) sur le rapport de M. Serge Letchimy, rapporteur.

M. le président Serge Poignant. Le 6 avril 2009, le Gouvernement a adressé une lettre de mission à Serge Letchimy, lui demandant de dresser un bilan de l’habitat insalubre et indigne dans les départements et les régions d’outre-mer. Son rapport concernait la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et la Réunion, mais pas Mayotte, en raison de la spécificité de cette île. Il a été remis au Premier ministre en septembre 2009 et présenté à la Commission des affaires économiques le 14 octobre de la même année. Le rapporteur y formulait un certain nombre de propositions.

Pour les concrétiser, Jean-Marc Ayrault et plusieurs de ses collègues – parmi lesquels Serge Letchimy – ont déposé la proposition de loi que nous examinons aujourd’hui. Les auteurs en ont profité pour prévoir l’application également à Mayotte de certaines dispositions. Le texte, qui sera examiné en séance publique le 27 janvier, comporte dix-sept articles, ce qui n’est pas négligeable pour un texte d’initiative parlementaire.

M. Serge Letchimy, rapporteur, présente son rapport.

M. Alfred Almont. Nous sommes appelés à examiner un texte d’une portée fondamentale pour nos territoires, régions et départements d’outre-mer – un texte fondateur, oserai-je dire. Notre rapporteur a décrit avec clarté la situation et rappelé la nature des besoins. Vous comprenez donc l’exigence à apporter, sur le plan législatif, des réponses claires aux attentes qui sont exprimées depuis de nombreuses années.

La proposition de loi fait suite aux conclusions du rapport produit par Serge Letchimy dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par le Gouvernement. Ce rapport, remis en octobre 2009, avait pour objet d’accélérer le processus de résorption des formes d’habitat indigne dans les départements et régions d’outre-mer, un objectif auquel je souscris pleinement et m’associe. Notre collègue a remarquablement analysé la situation. Il a fait notamment remarquer que le problème était moins dû au financement qu’à la gouvernance. En effet, malgré les crédits importants déjà engagés pour lutter contre l’habitat indigne en outre-mer, malgré les opérations de résorption de l’habitat insalubre mises en œuvre au cours des dernières années, le phénomène d’habitat informel et indigne

persiste dans ces départements et régions, avec parfois le développement de la bidonvilisation.

La philosophie du texte appelle bel et bien à l'intervention de mesures législatives visant à mieux prendre en compte l'habitat insalubre dans l'action publique destinée au logement. La proposition de loi qui nous est soumise prévoit notamment deux séries de mesures majeures : il s'agit, d'une part, d'indemniser les occupants sans droit ni titre afin de les inciter à quitter les lieux et de permettre ainsi la réalisation d'opérations d'aménagement urbain, et, d'autre part, d'adapter les procédures de police en matière d'insalubrité et de péril afin d'imposer aux édificateurs de locaux sans droit ni titre de réaliser les travaux nécessaires.

Nous ne pouvons que soutenir les objectifs d'un texte qui vise à réduire les situations d'habitat insalubre et indigne en outre-mer. Cela étant, les contraintes sont telles qu'un certain nombre de réponses doivent encore intervenir – des réponses que le rapporteur s'applique d'ailleurs à élaborer. Le groupe UMP, qui tient au vote de cette proposition de loi, estime dès lors opportun de poursuivre le travail en attendant son examen en séance, de façon à consolider le texte. Je souhaite donc que nous travaillions ensemble – avec le rapporteur, bien entendu, mais aussi avec le Gouvernement – à la rédaction d'amendements susceptibles de sécuriser la proposition de loi et d'aboutir à une rédaction irréprochable. En attendant, le groupe UMP estime préférable de s'abstenir sur ce texte.

M. le président Serge Poignant. Il convient de préciser que la Chancellerie nous a alertés sur les problèmes d'inconstitutionnalité auxquels ce texte – en particulier l'article 1er – pourrait se heurter. Je regrette pour ma part que cette information nous ait été transmise si tardivement – avant-hier, en l'occurrence. Nous avons songé à reporter cette réunion, mais notre collègue Letchimy ne pouvait pas être présent la semaine prochaine. J'en profite pour vous demander d'excuser l'absence de la ministre de l'outre-mer, retenue au Conseil des ministres, mais qui n'en est pas moins favorable à ce texte et aux objectifs qu'il défend.

Nous devons toutefois prendre toutes les précautions pour que cette proposition de loi soit non seulement adoptée, mais aussi bien appliquée. Or, le Conseil constitutionnel ne se fonde pas seulement sur la Constitution, mais aussi sur son préambule, lequel renvoie à la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Nous devons également tenir compte de la jurisprudence récente de la CEDH, notamment en ce qui concerne le droit de propriété. C'est pourquoi je souhaite qu'une rencontre ait lieu entre le rapporteur, le Gouvernement et les collègues directement concernés de façon à proposer des amendements susceptibles de sécuriser le texte.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au nom de mon groupe, je félicite vivement notre rapporteur pour le travail remarquable qu'il a accompli. Nous avons besoin d'une matière précise pour appréhender la réalité du logement insalubre, et son rapport de 2009 nous l'a donnée. Je lui suis aussi reconnaissant

d'aborder un problème dont nous n'avons pu nous dépêtrer depuis des décennies. En effet, bien que chaque texte concernant l'habitat soit l'occasion de s'interroger sur le caractère complexe de l'application des dispositions d'urbanisme dans les départements et régions d'outre-mer, nous n'avons jamais pu régler le problème.

Dans le même temps, nous voyons se réduire l'impact des usages et coutumes sur notre droit positif. Avant la deuxième guerre mondiale, la jurisprudence avait encore recours aux usages pour régler les conflits, mais aujourd'hui, il est devenu pratiquement impossible de les invoquer. Dès lors, j'ai pu avoir, à titre professionnel, l'expérience de règlements de succession inextricables – à Basse-Terre, par exemple –, dans lesquelles seuls des instruments exorbitants du droit commun auraient pu garantir les droits d'ayants droit de la sixième génération. À cet égard, le problème constitutionnel auquel est confronté ce texte est révélateur : l'instrument constitutionnel ne permet pas de traduire certaines particularités de notre territoire.

L'approche du rapporteur nous a donc paru, à moi et à mon groupe, la meilleure possible : elle consiste à prendre en compte en tant que telle une réalité d'usage, qui s'impose dans les faits, après avoir tenté pendant des décennies de la revisiter à travers des règles de droit d'origine romaine telles que la prescription acquisitive ou l'usucapion. Il ne servirait à rien, en effet, d'affirmer que cette réalité ne correspond pas aux enjeux constitutionnels. Nous devons construire une solution, mettre les bons mots au bon endroit. La Chancellerie aurait d'ailleurs pu se réveiller plus tôt, car cela représente un travail de longue haleine. Mais en tout état de cause, la réalité doit s'imposer au législateur.

Nous devons donc avancer, et ne pas faiblir, d'autant qu'il y a unanimité sur l'objectif et que les dispositions de la proposition de loi représentent la meilleure stratégie pour l'atteindre. L'ensemble des dix-huit articles visite les bonnes questions – y compris pour ce qui concerne Mayotte. Si la Chancellerie souhaite en remettre en cause certains aspects, elle doit alors apporter ses propres solutions.

La proposition de loi porte une triple stratégie. En matière d'aménagement du territoire, tout d'abord ; quand on visite les départements et régions concernés, on voit bien que les opérations sont bloquées depuis des années. Certains accuseront l'État, d'autres les élus locaux, le manque de moyens ou les organismes HLM ; mais on sait que la réalité n'est pas celle-là.

La deuxième concerne l'équité territoriale. Si les instruments que donne la République aux actions de développement n'ont pas les mêmes effets partout, il faut les corriger.

Enfin, la troisième est une stratégie de justice sociale. On ne peut, en effet, parler de progrès dans ces territoires sans que les instruments de leur développement soient rendus concrètement disponibles.

C'est pourquoi le groupe socialiste soutient fermement ce projet, et souhaite que la Commission continue à jouer son rôle en invitant ceux qui mettent en avant d'éventuels risques à proposer les solutions destinées à les éviter.

M. Jean Dionis du Séjour. Au nom des députés centristes, je salue la démarche adoptée sur ce texte : le Gouvernement a d'abord confié une mission à un de nos collègues, lequel a produit un rapport de qualité, le tout conduisant à une proposition de loi plutôt mieux charpentée que celles que nous avons l'habitude de voir. Je l'interprète comme une application positive de la nouvelle Constitution.

Je salue également le courage politique qu'il a fallu pour affronter la réalité et tenter de résoudre un problème qui concerne 50 000 logements abritant plus de 150 000 personnes. Comment pourrait-on en effet imaginer, sans susciter la haine et la violence, de demander à des gens de quitter un logement qu'ils occupent « de manière paisible et continue » depuis plus de dix ans sans leur offrir la moindre indemnité ? C'est d'autant plus vrai que le paiement des impôts locaux leur confère une forme de titre de propriété. L'article premier est donc à cet égard fondamental. Pour ces raisons, les députés centristes voteront en faveur de la proposition de loi.

En ce qui concerne le problème soulevé par la Chancellerie, je suis globalement en accord avec mon collègue Le Bouillonnet. Le texte crée de fait un droit spécifique à l'outre-mer. Cela entraîne-t-il une inconstitutionnalité ? L'article 1er de la Constitution précise que « la France est une République indivisible », mais aussi que « son organisation est décentralisée ». Entre les deux, il appartient aux spécialistes de trouver le bon chemin. Il me semble que les modifications apportées à la Constitution en 2008, et tendant à réaffirmer la gestion décentralisée de la République, constituent une piste à explorer.

Par ailleurs, je me demande si ce texte n'est pas trop naïf à l'égard des promoteurs privés ou des marchands de sommeil. Parviendra-t-il à contenir leurs appétits ? Un équilibre doit être trouvé, car les enjeux, et les conflits d'intérêts potentiels, sont considérables.

M. Alain Suguenot. Je tiens également à rendre hommage à la procédure suivie, conforme à notre réforme constitutionnelle récente, et au travail d'excellente qualité du rapporteur.

Je reviendrai, après M. Jean-Yves Le Bouillonnet, sur la difficulté juridique qui est apparue. En effet, si à côté de la loi, de la jurisprudence et de la doctrine, les usages et les coutumes peuvent être également source du droit français, transformer un usage en loi est toujours très difficile – en l'espèce, appliquer un cadre juridique à une situation de non-droit. Même si l'intention de lutter contre l'insalubrité est louable, créer un droit exorbitant du droit de la métropole fait courir un risque non seulement d'inconstitutionnalité, mais également d'effet pervers : sachant que l'indemnisation pour perte de jouissance

peut être obtenue si les occupants n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion, ne risque-t-on pas de systématiser de telles procédures afin d'éviter toute situation créatrice d'un droit à indemnisation et donc d'accentuer des situations de précarité ?

Sans jouer les Cassandra, les insécurités juridiques qui existent dans le texte sur les deux plans – inconstitutionnalité et effets pervers – n'en demandent pas moins une approche plus approfondie du problème.

Mme Frédérique Massat. La proposition de loi fait suite, avec une rapidité dont nous nous félicitons, à un rapport présenté par notre collègue voilà quelques mois, mais ne semble pas reprendre certaines des propositions de ce dernier, en particulier l'organisation du travail entre services de l'État local et partenaires institutionnels en pôles départementaux de façon à assurer un pilotage départemental autour d'un plan d'action départemental, l'ouverture d'une formation « Départements d'outre-mer » au pôle national de lutte contre l'habitat indigne afin d'assurer un soutien aux responsables locaux, la création de fonds locaux regroupant des crédits d'origines diverses à l'appui des opérations de résorption de l'habitat indigne et de l'habitat spontané (RHS), et la mise en place d'un comité de suivi chargé d'accompagner la mise en œuvre de ces propositions pendant une durée de trois ans. D'autres voies ont-elles été envisagées pour les prendre en compte, sachant tout de même que rien ne remplace la loi ?

Par ailleurs, ne faut-il pas envisager des amendements afin de mettre en place des outils permettant d'accélérer l'assainissement, la desserte en eau potable et la distribution d'électricité dans les quartiers d'habitat indigne ?

Enfin, concernant le « fonds Barnier », le rapport proposait de relever de 20 à 40 % le plafond applicable aux actions préventives financières. Y aurait-il un moyen d'intégrer une telle possibilité dans le texte ?

M. François Brottes. Notre débat rend honneur au travail des parlementaires, et il ne faudrait pas, dès l'instant où l'on est d'accord sur le fond, que la nouvelle possibilité offerte à un peu tout le monde par la réforme constitutionnelle – celle qui existe pour les groupes de déposer des propositions de loi ne datant pas d'hier que je sache ! – de soulever une question prioritaire de constitutionnalité, qui reste un avantage même si elle peut parfois constituer un inconvénient, nous empêche d'intervenir en faveur de gens qui vivent très mal et qui sont confrontés à des situations de non-droit.

S'il semble difficile de trouver une solution miracle d'ici à quinze jours, il nous restera le temps de la navette pour sécuriser les choses sans les dénaturer. Aussi entre deux maux nous faut-il choisir le moindre, c'est-à-dire avancer, même si la première lecture n'est pas idéale, pour corriger des situations qui ne sont pas acceptables, d'autant que, crois-je savoir, le droit à traitement différencié existe dans la Constitution. Or, quand les usages sont différenciés, il n'y a aucune raison

que les réponses ne le soient pas, dès l'instant où elles sont correctement énoncées.

M. le président Serge Poignant. Le problème porte moins sur un traitement différencié de certaines parties du territoire national que sur l'application du droit de propriété.

M. Alain Suguenot. Il n'existe pas en effet de précédent en matière de démembrement du droit de propriété

M. Jean Dionis du Séjour. Il conviendrait à ce propos de nous faire parvenir la note de la Chancellerie.

M. le rapporteur. Aujourd'hui, il est déjà pour moi essentiel de prendre acte de l'état d'esprit qui nous anime tous, s'agissant notamment du constat de la gravité de la situation. Certes, très peu de temps reste pour apporter peut-être quelques modifications, mais il ne s'agit pas pour autant de dénaturer le texte en remettant en cause la section 1. À cet égard, je précise d'abord que le texte est applicable à l'ensemble des départements français même si, dans les faits, les situations visées ne se rencontrent que dans les départements d'outre-mer – je fais en particulier allusion à l'occupation des locaux depuis au moins dix ans ; ensuite, que la note du ministère de la justice ne nous est parvenue que très tardivement, après deux années de travail ; enfin, que nous ne démembrons pas le droit de propriété, mais que nous créons une procédure d'indemnisation pour perte de jouissance et d'usage. S'il y a atteinte au droit du propriétaire du terrain, et nous pourrions avoir ce débat, c'est peut-être dans le cadre de l'évaluation de son bien puisque l'on ne calculera pas la valeur de celui construit sur le terrain pour apprécier la valeur du foncier. Quant aux arrêts de la Cour européenne des droits de l'homme, ils portent sur des cas différents : dans un cas, il s'agissait de résidences principales et dans le second, de résidences secondaires.

Concernant les marchands de sommeil, auxquels M. Jean Dionis du Séjour a fait allusion, non seulement il n'y a pas d'indemnisation quand une procédure d'expulsion est en cours, mais une incrimination est prévue lorsque le propriétaire abuse de son droit pour contraindre l'occupant à renoncer à ses droits.

S'agissant des opérations de RHS et de RHI abordées par Mme Frédérique Massat – car nous avons proposé qu'il y ait également des opérations de traitement en l'absence d'insalubrité avérée –, le dispositif opérationnel relèvera de la circulaire réformant celle, inopérante, du 26 juillet 2004. Pour ce qui est de l'eau et de l'électricité, il est prévu, à l'article 8, alinéas 2 et 3, de traiter la question de l'insalubrité par la suppression non pas seulement de l'insalubrité des maisons, mais aussi de l'environnement, en s'inscrivant dans un plan d'aménagement et de réhabilitation. Quant au volet opérationnel, le financement relève de l'aménagement au titre des deux bilans RHI : un bilan de l'opération

pour les parties subventionnables et un bilan hors opération pour les parties non subventionnables. Concernant, enfin, le fonds Barnier, un décret permet de relever le plafond.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

Section 1

Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel

La section 1 est relative aux situations d'habitat informel.

Les dispositions proposées ont pour objet de reconnaître sur le plan juridique, *dans des conditions limitées et encadrées*, certaines situations d'habitat informel définies et de prévoir des conséquences en matière d'indemnisation. Il ne s'agit, en aucun cas, de régulariser par la loi des situations foncières irrégulières, mais de reconnaître aux personnes installées depuis longtemps sur des terrains divers, sur lesquels elles n'ont aucun droit ni titre, en termes de droits réels, mais qui n'ont jamais fait l'objet de contestations ou d'expulsions, un droit à indemnisation si la démolition des constructions et leur évacuation est indispensable à la réalisation d'opérations d'intérêt public. Au demeurant, dans tous les départements, à l'exception de la Guyane, les services des domaines acceptent d'évaluer ces constructions sans droit ni titre à la demande des aménageurs dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI). Dès lors, la proposition faite peut s'analyser comme une régularisation de pratiques existantes avec des règles objectives et claires, indépendantes des bonnes volontés locales, applicables à tous et respectant le principe d'égalité devant la loi.

Sont considérées comme sans droit ni titre, les personnes ayant édifié, ou fait édifier, des constructions sur des terrains publics, ou privés, sans aucun fondement, tel que locations, concessions ou conventions diverses ; les personnes titulaires de tels actes ne sont pas sans droit ni titre et peuvent bénéficier d'indemnisation, appréciée par le juge, en cas de contestation, en cas d'évacuation et de démolition, justifiées par un intérêt public. À Mayotte, la propriété coutumière existe de fait et est susceptible d'être régulièrement immatriculée, mais tant que cette procédure n'a pas été mise en œuvre, les personnes sont juridiquement considérées comme sans droit ni titre.

Pour des raisons de constitutionnalité, cette section 1 est applicable à l'ensemble des départements français, même si, dans la réalité, les situations visées ne se rencontrent que dans les départements d'outre-mer.

Cette section 1 comprend 6 articles.

Les articles 1, 2, 3 et 4 sont relatifs aux situations où les personnes ayant édifié ou fait édifier des constructions aux fins d'habitation, sans droit ni titre sur les terrains d'assiette, pourraient bénéficier d'une indemnisation fixée par le juge

de l'expropriation lorsque la démolition des locaux et la libération des terrains sont nécessaires pour mener à bien des opérations d'intérêt public.

Pour tenir compte de la présence d'activités économiques, implantées sans droit ni titre sur une assiette foncière, il est aussi proposé de pouvoir indemniser les personnes à l'initiative de la construction et y exploitant un établissement professionnel, dans des conditions limitées.

Les opérations et les situations visées sont les suivantes :

– la réalisation d'une opération d'aménagement au sens de l'art L. 300-1 du code de l'urbanisme ou celle d'équipements publics ;

– l'expulsion des occupants dans les zones exposées à des risques naturels majeurs et disposant d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;

– selon le type de propriété foncière concernée, (domaine privé ou public d'une collectivité publique ou propriétés privées) – et selon le type d'occupation assuré par les personnes à l'initiative des constructions : résidence principale, location ou exploitation de locaux d'activité.

La combinaison de ces différentes situations ouvrirait des droits différents aux personnes concernées.

Article 1^{er}

Prise en compte de l'habitat informel dans les opérations publiques d'aménagement ou d'équipements publics en cas de démolition des lieux occupés

L'article 1^{er} vise à prendre en compte l'habitat informel dans les opérations d'aménagement ou d'équipements publics lorsque la réalisation de ceux-ci rend nécessaire la démolition des locaux occupés par des personnes, qui sont à l'origine de leur construction et sur des terrains, propriété d'une personne publique (ou de son concessionnaire) et leur expulsion, où encore l'éviction d'établissements à usage professionnel.

A. LE DROIT EN VIGUEUR EN MATIÈRE D'INDEMNISATION DE L'EXPROPRIATION DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

Comme nous le soulignons dans notre rapport précité, si pour des raisons opérationnelles et pour résorber de l'habitat insalubre ou menaçant ruine, que cet habitat soit frappé ou pas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, la collectivité publique a besoin de s'approprier les terrains et immeubles concernés, elle peut en demander l'expropriation lorsque ces immeubles sont des propriétés privées, après déclaration d'utilité publique.

Deux voies sont alors possibles.

1. La procédure de droit commun

La première est la voie de droit commun. Cela concerne les immeubles insalubres remédiables, les immeubles vétustes, les locaux commerciaux et artisanaux, l'imbrication complexe d'immeubles « indignes » mais qui ne sont pas frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Le projet d'utilité doit alors être défini par la collectivité, soumis à enquête publique et déclaré d'utilité publique.

a. Les règles applicables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique

L'article L. 11-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pose le principe selon lequel l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations est menée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

L'article L. 13-1 précise que les indemnités sont fixées, à défaut d'accord amiable, par un juge de l'expropriation désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

En vertu de l'article L. 1313 du code précité, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation.

L'article L. 13-14 énonce le principe général selon lequel juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. Ce principe connaît toutefois un certain nombre de dérogations.

L'article L. 13-17 prévoit que le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par le service des domaines ou celle résultant de l'avis émis par la commission des opérations immobilières,

b. La protection des occupants dans le cadre d'une opération d'aménagement

Le code de l'urbanisme énonce un certain nombre de règles en matière de protection des occupants dans le cadre spécifique d'une opération d'aménagement.

Ainsi, l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est un article de principe. Il prévoit que la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, à un certain nombre d'obligations.

L'article L. 314-2 du même code précise que si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité et aux conditions prévues par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local. En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité.

L'article L. 314-3 dispose que si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

L'article L. 314-4 vise les cas où les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants et pose alors un certain nombre de conditions :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5 du code de l'urbanisme, un nouveau bail doit être proposé

aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

Les articles L. 314-5 et L. 314-6 concernent les mesures spécifiques aux commerçants, artisans et industriels.

L'article L. 314-7 encadre la notification des offres de relogement.

2. La loi Vivien : une procédure exorbitante du droit commun

La deuxième est la procédure mise en place dans le titre II de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre dite loi Vivien. C'est une procédure dérogatoire au droit commun car elle est simplifiée, notamment du fait que l'on peut procéder à une déclaration d'utilité publique sans enquête publique préalable, ainsi qu'à une prise de possession anticipée⁽¹⁾. La seule utilité publique est la résorption de l'habitat concerné, indépendamment de tout autre projet qui peut être construit sur les terrains considérés. L'évaluation des immeubles se fait à la valeur du terrain nu, une fois les frais de démolition déduits.

Compte tenu de son caractère fortement dérogatoire, cette procédure est réservée aux immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril si et seulement si l'insalubrité est irrémédiable ou si l'immeuble menaçant ruine est à démolir. De manière marginale, peuvent également être expropriés selon cette procédure, les immeubles qui ne sont pas insalubres irrémédiables mais dont la démolition ou l'acquisition est indispensable au traitement des immeubles et locaux « irrémédiables ». Ces derniers sont alors évalués à la valeur vénale.

a) Immeubles pouvant faire l'objet d'une expropriation

L'article 13 de la loi Vivien prévoit que peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles 14 à 19, l'expropriation :

- des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28⁽²⁾ du code de la santé publique ;

- des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

(1) Dans le cadre d'un aménagement, il est parfois nécessaire de disposer de certaines parcelles, avant d'en être propriétaire. Il est alors établi une convention qui a pour objet de régler les conditions dans lesquelles les exploitants sont indemnisés par l'occupant, en raison du préjudice subi par le premier du fait de l'occupation et a également pour objet d'organiser les modalités de fixation et de paiement des indemnités.

(2) Ces articles sont explicités dans le commentaire des articles de la section 2 de la proposition de loi.

- à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

L'article 14 de la loi précise que par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté :

- déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté, sauf dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13, qu'ils ont été déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-25 ou de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- indique la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

- mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

- déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

- fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant porté à deux mois dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13 ;

- fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance ;

L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

b) Indemnisation de l'expropriation

C'est l'article 18 de la loi Vivien qui fixe les règles en matière d'indemnisation des expropriés. Cet article dispose que l'indemnité d'expropriation est fixée selon la procédure prévue aux articles L. 13-1 à L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et est calculée conformément aux dispositions des articles L. 13-14 à L. 13-20 du même code.

Toutefois, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition.

Le deuxième alinéa n'est pas applicable au calcul de l'indemnité due aux propriétaires lorsqu'ils occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de l'arrêté ainsi qu'aux propriétaires pour les immeubles qui ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.

L'indemnité est réduite du montant des frais de relogement des occupants assuré, lorsque le propriétaire n'y a pas procédé, en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Aucune indemnisation à titre principal ou accessoire ne peut être accordée en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation comme habitation de terrains ou de locaux impropres à cet usage.

B. LA PROPOSITION DE LOI

Dans ce contexte juridique, l'article 1^{er} vise donc à prendre en compte l'habitat informel dans les opérations publiques d'aménagement ou d'équipements publics lorsque la réalisation de ceux-ci rend nécessaire la démolition des locaux occupés par des personnes, qui sont à l'origine de leur construction et sur des terrains, propriété d'une personne publique (ou de son concessionnaire) et leur expulsion, où encore l'éviction d'établissements à usage professionnel.

Le I prévoit que les personnes à l'origine des constructions édifiées et les occupant à titre de résidence principale pourront avoir droit à une indemnisation pour perte de jouissance, dans des conditions qui sont précisées : ces personnes doivent avoir occupé ces locaux, de façon continue et paisible, depuis au moins 10 ans à compter de l'acte public qui marque le démarrage de l'opération et n'avoir fait l'objet d'aucune expulsion ou procédure engagée par la collectivité publique à leur encontre. Le juge d'instance pourra être amené à apprécier les conditions d'occupation paisible. Le juge de l'expropriation est compétent pour fixer le montant de l'indemnité. L'évaluation de cette indemnité pour perte de jouissance est encadrée et ne peut être assimilée à une indemnité d'expropriation.

Dans ce cas, le relogement des occupants, ou leur hébergement d'urgence, sera à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération.

Cette disposition est aussi une conséquence tirée sur le plan législatif de la décision de la Cour européenne des droits de l'homme du 30 novembre 2004 – (Oneryldiz/Turquie) qui a considéré que l'occupant sans titre d'un terrain public, occupation tolérée par l'État, dispose d'un intérêt patrimonial relatif à son habitation suffisamment consistant pour constituer un bien au sens de l'article 1^{er} du protocole additionnel de la convention européenne des droits de l'homme, qui dispose que : « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.* »

Le II étend cette indemnisation aux personnes à l'origine des constructions affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel, lorsqu'elles y exercent leur activité depuis plus de 10 ans, dans des conditions légales au regard de leurs obligations sociales et fiscales et sans avoir fait l'objet d'une procédure d'expulsion.

Le III précise le mode d'évaluation de cette indemnisation pour perte de jouissance qui ne saurait être assimilée à une indemnité d'expropriation.

C. PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS DU RAPPORTEUR

Le rapporteur propose l'adoption de plusieurs amendements rédactionnels, dont un amendement visant à préciser que la période de 10 ans précitée est calculée :

- soit par rapport à la date de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération ;
- soit par rapport à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ;
- soit par rapport à la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage, en l'absence d'enquête publique.

◇

◇ ◇

La Commission est saisie de l'amendement rédactionnel CE 1 du rapporteur.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne conviendrait-il pas de prévoir que les occupants doivent être indemnisés « sans préjudice du droit des propriétaires ou des titulaires d'un bail », afin de bien souligner que l'on ne touche pas au droit de ces derniers, ce qui ne pourra que mieux faire accepter le texte ? De même, ne faudrait-il pas que les situations soient prises en compte à un instant T, c'est-à-dire au jour de la publication de la loi, pour ne pas courir le risque de voir des situations pérennisées afin, en particulier, de tomber sous le coup du délai de dix ans prévu ?

M. Alain Suguenot. Ce serait apporter là un peu de sécurité parce que cela signifierait que l'on ne démembre pas le droit de propriété. Pour autant, comme l'on crée une servitude au détriment du propriétaire, la formule « sans préjudice » aboutirait à priver l'article lui-même de toute efficacité. Quant à l'application immédiate d'un article de droit civil, elle semble relativement difficile en droit français.

M. le président Serge Poignant. Tout l'intérêt de la procédure de l'article 88 du règlement est justement de permettre d'ici là d'étudier ces différents problèmes sur le plan juridique.

La Commission adopte l'amendement.

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

Elle en vient à l'amendement CE 28 du même auteur.

M. le rapporteur. Il s'agit de préciser les dates par rapport auxquelles est calculé, en fonction de la nature de l'opération, le délai de dix ans d'occupation des locaux.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements d'ordre rédactionnel CE 29 et CE 3 à CE 11 du rapporteur.

Elle adopte alors l'article 1^{er} modifié.

Article 2

Réalisation d'opérations sur des terrains privés

L'article 2 vise les situations où les terrains concernés par la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics sont propriété privée et dont la libération nécessite la démolition des constructions, l'expulsion des occupants et l'expropriation.

Si l'assiette foncière doit être expropriée, en droit, l'indemnité d'expropriation répare un préjudice issu d'un droit juridiquement constitué, ce dont ne dispose que le propriétaire foncier, tel qu'il figure au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, seul connu du juge de l'expropriation.

Cependant, pour des raisons d'équité et pour tenir compte de la valeur d'usage de la construction édifiée, il est proposé d'ouvrir au juge de l'expropriation *la possibilité* d'indemniser la personne à l'origine de la construction, dès lors qu'elle l'occupe à titre de résidence principale. Pour pouvoir bénéficier d'une indemnisation, l'occupant devra avoir respecté les conditions de

jouissance paisible des lieux, d'occupation continue depuis au moins 10 ans et n'avoir pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire.

Parallèlement, l'article prévoit que l'indemnisation du propriétaire foncier sera effectuée sur la base de la valeur du terrain hors de la valeur de la construction édifiée par le tiers occupant.

Dans ce cas, le relogement des occupants, ou leur hébergement d'urgence, sera à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération.

Il est, également, proposé pouvoir indemniser les personnes exploitant des établissements d'activités, installés sans droit ni titre sur des terrains privés.

En revanche, il n'est prévu aucune indemnité pour une personne ayant édifié sans droit ni titre sur un terrain, propriété privée, une construction *qu'elle donne à bail*, car elle ne peut justifier d'aucun droit juridiquement constitué ouvrant droit à réparation d'un préjudice, d'aucune jouissance ni de la satisfaction de besoins personnels, pouvant fonder *le partage* de l'indemnité d'expropriation avec le propriétaire foncier.

PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS DU RAPPORTEUR

Le rapporteur propose d'apporter deux modifications de coordination avec les amendements proposés à l'article 1^{er}, ayant trait à la période de 10 ans précitée.

◇
◇ ◇

*La Commission **adopte** les amendements de coordination CE 30 et CE 31 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 2 **modifié**.*

Article 3

Indemnisation du bailleur en cas de démolition de locaux donnés à bail aux fins d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain propriété d'une personne publique

L'article 3 vise à traiter diverses situations où la réalisation d'une opération d'aménagement ou de travaux publics impose la démolition de locaux donnés à bail aux fins d'habitation, édifiés, sans droit ni titre, sur un terrain, propriété d'une personne publique.

Il est proposé qu'une indemnisation puisse être accordée à ce bailleur. Cette disposition répond à la nécessité de traiter ces situations dans la mesure où l'on peut évaluer à quelque 35 % l'occupation locative dans nombre de quartiers

d’habitat informel. Certaines de ces locations sont effectuées dans des conditions précaires, mais non abusives ni indignes, dans un cadre familial, suite à des mutations professionnelles ou familiales.

Certes, cette indemnisation ne peut être justifiée en droit par la perte de jouissance, mais par un usage constitutif d’un patrimoine, même illégalement constitué. En l’absence d’offre suffisante de logements pour des personnes à revenus modestes, ces locations, lorsqu’elles sont effectuées dans le respect des droits des locataires et de bonne foi, rendent un service, même si l’on ne peut que déplorer ces situations.

L’indemnisation de ces bailleurs est encadrée par une définition assez stricte du mode d’évaluation du bâtiment qui aboutira à des montants d’indemnité assez faibles. L’évaluation serait effectuée selon l’état sanitaire, d’entretien, de sécurité du bâtiment, à la valeur des matériaux, dont sera défalquée une contribution au relogement des occupants, lorsque celui-ci est effectué par la personne publique à l’initiative de l’opération et correspondant à 3 mois de loyer par ménage locataire à reloger.

PRINCIPAUX AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR LE RAPPORTEUR

À l’article 3, outre des amendements rédactionnels (dont le même amendement qu’aux articles 1^{er} et 2 relatifs à la période de 10 ans d’occupation paisible et continue qui conditionne l’octroi d’une indemnité), le rapporteur propose de préciser que le bailleur n’a l’obligation de reloger que les occupants de *bonne foi*, c’est-à-dire les personnes qui occupent régulièrement les lieux et qui n’ont pas fait l’objet d’une procédure d’expulsion.

◇

◇ ◇

*La Commission **adopte** les amendements de précision rédactionnelle CE 12, CE 32, CE 33, CE 34 et CE 13 du rapporteur.*

Elle est saisie de l’amendement CE 35 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de ne prendre en compte que les occupants de bonne foi afin d’éviter tout dérapage.

*La Commission **adopte** l’amendement.*

*Puis elle **adopte** l’article 3 modifié.*

Article 4

**Convention entre la personne publique et la personne évincée
précisant les conditions de versement d'indemnités
en cas de démolition de locaux d'habitat informel**

L'article 4 précise, en son I, que les conditions de versement des indemnités résultant de l'application des articles 1, 2 et 3 feront l'objet d'une convention entre la personne publique, ou son concessionnaire, à l'initiative de l'opération d'intérêt public, et la personne évincée.

Le II prévoit que le juge de l'expropriation sera compétent pour les litiges. Il est prévu que le processus de fixation des indemnités s'effectue selon des formes proches de celles qui sont applicables en matière d'expropriation (articles L. 13-2 à L 13-5 du code de l'expropriation.) mais adaptées aux situations d'habitat informel.

Le III prévoit que les possibilités d'indemnisation ouvertes par les articles 1, 2 et 3 ne font pas obstacle au respect des conditions issues des diverses conventions qui peuvent lier les personnes concernées : celles-ci peuvent avoir été légalement conclues soit pour une période fixée soit pour un objet précis, soit avec une clause de non-indemnisation : le respect de ces clauses contractuelles l'emporte sur toute autre prétention des personnes.

PRINCIPAUX AMENDEMENTS PROPOSÉS PAR LE RAPPORTEUR

À l'article 4, outre des amendements rédactionnels, le rapporteur propose de définir la notion de personne sans droit ni titre, compte tenu des conditions fixées par les articles 1 à 3 pour l'indemnisation de ces personnes. En effet de très nombreuses occupations outre-mer sont issues de contrats de location divers, souvent écrits mais non enregistrés, voire de diverses formes de conventions ou d'autorisations verbales anciennes. De telles personnes ne doivent pas être considérées comme sans droit ni titre, même si elles n'ont pas de véritable titre foncier et peuvent donc être indemnisées indépendamment des conditions posées aux articles 1 à 3. La définition proposée est la suivante : « *Pour l'application des articles 1 à 3, ne sont pas considérées comme sans droit ni titre les personnes ou exploitants de locaux d'activité qui ont édifié, fait édifier ou se sont installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier.* »

◇
◇ ◇

*La Commission **adopte** les amendements rédactionnels CE 14 à CE 17 du rapporteur.*

Elle en vient à l'amendement CE 36 du rapporteur.

M. le rapporteur. Compte tenu des conditions fixées à l'indemnisation des personnes ayant édifié sans droit ni titre, il convient de définir cette notion au sein de la loi.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le texte ne serait-il pas plus facile à appliquer sans la double négation qu'il comporte ?

M. le président Serge Poignant. Là encore, c'est un point à bien étudier afin de ne pas risquer de changer le sens de la proposition.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 4 modifié.

Article 5

Absence d'indemnité en cas de démolition de locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril prescrivant des travaux

L'article 5 précise qu'aucune indemnité n'est due aux bailleurs ou aux exploitants des commerces visés aux articles 1 et 2 si les locaux concernés sont frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril prescrivant des travaux de démolition ou de réparation.

◇

◇ ◇

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 18 du rapporteur.

Puis elle adopte l'article 5 modifié.

Article 6

Indemnisation des propriétaires de locaux à usage d'habitation construits sans droit ni titre sur des terrains exposés à des risques naturels

L'article 6 porte sur les situations où les locaux à usage d'habitation ont été construits sans droit ni titre sur des terrains exposés à des risques naturels. Ces situations sont très fréquentes dans les départements d'outre-mer et ont parfois fait l'objet d'un permis de construire, comme à Mayotte. La protection des populations contre les risques, lorsque ceux-ci sont avérés et que les travaux de protection sont insuffisants, dans les zones classées pour cette raison comme inconstructibles dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles approuvés, peut nécessiter la démolition des locaux et la libération des terrains, que ceux-ci soient privés ou publics, et implique le relogement des occupants. Dans ces situations, le relogement ou l'hébergement d'urgence serait à la charge de l'État.

Il est proposé d'ouvrir un droit à indemnisation aux personnes à l'origine de l'édification des constructions, les occupant à titre de résidence principale. L'indemnisation serait prélevée sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a créé le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM, dit « fonds Barnier ») originellement destiné à financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur. L'utilisation des ressources du FPRNM a été progressivement élargie par le législateur à d'autres catégories de dépenses.

Le décret n° 2005-29 du 12 janvier 2005 et la circulaire du 23 avril 2007 viennent préciser le cadre réglementaire des mesures de prévention susceptibles d'être financées par le fonds de prévention des risques naturels majeurs ; en vertu de ces textes, les mesures de prévention susceptibles d'être financées par le fonds peuvent être regroupées en trois catégories principales :

- les mesures d'acquisition de biens exposés ;
- les mesures de réduction de la vulnérabilité face aux risques ;
- les campagnes d'information sur la garantie catastrophes naturelles.

Il est proposé d'exiger du propriétaire foncier qu'il prenne toutes dispositions pour empêcher la réoccupation de son terrain et, en cas de défaillance, le préfet y pourvoira d'office et à ses frais.

PROPOSITION D'AMENDEMENT DU RAPPORTEUR

Compte tenu de la gravité des situations visées au regard de la sécurité des personnes et pour éviter les effets d'aubaine ou l'encouragement à l'implantation dans des zones notoirement dangereuses, le rapporteur propose de préciser au sein de l'article 6 que l'ancienneté de l'occupation, qui doit être paisible et continue, s'apprécie à compter du démarrage de la procédure du plan de prévention des risques naturels prévisibles, c'est-à-dire à la date de l'enquête publique.

◇
◇ ◇

*La Commission **adopte** l'amendement de précision rédactionnelle CE 37 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 6 modifié.*

Article 6 bis (nouveau)

Applicabilité de la section 1 à Mayotte

L'article L.O. 6113-1 du code général des collectivités territoriale, dans sa rédaction issue de la loi organique du 21 février 2007 portant dispositions

statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer (DSIOM), dispose qu'à compter du 1er janvier 2008 Mayotte est soumise au principe de l'identité législative, à l'exception de six domaines.

Il prévoit ainsi que les dispositions législatives et réglementaires sont applicables de plein droit à Mayotte, à l'exception de celles qui interviennent dans les matières relevant de la loi organique en application de l'article 74 de la Constitution ou dans l'une des matières qu'il énonce, et notamment :

1° impôts, droits et taxes ;

2° propriété immobilière et droits réels immobiliers ; cadastre ; expropriation ; domanialité publique ; urbanisme ; construction ; habitation et logement ; aménagement rural ;

3° protection et action sociales ;

4° droit syndical ; droit du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle ;

5° entrée et séjour des étrangers et droit d'asile ;

6° finances communales.

Les dispositions législatives et réglementaires intervenant dans les matières mentionnées aux 1° à 6° ne sont applicables à Mayotte que sur mention expresse.

L'applicabilité de plein droit des lois et règlements ne fait pas obstacle à leur adaptation à l'organisation particulière de Mayotte.

Dès lors, le rapporteur propose d'indiquer explicitement que la section 1 est applicable à Mayotte.

◇
◇ ◇

La Commission est saisie de l'amendement CE 38, portant article additionnel après l'article 6.

M. le rapporteur. Il est nécessaire de préciser que les articles 1 à 6 sont applicables à Mayotte.

*La Commission **adopte** l'amendement portant article additionnel.*

Section 2

Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer

La section 2 comporte les dispositions spécifiques aux départements et régions d'outre-mer, Mayotte y compris, en matière de police de la salubrité et de la sécurité publiques. Elles ont pour objet de permettre aux autorités publiques d'intervenir efficacement dans les secteurs d'habitat informel, en visant les personnes à l'initiative des constructions, de protéger les occupants et de mettre fin à des situations intolérables, tout en favorisant l'amélioration des conditions de vie et l'aménagement de ces secteurs.

En effet, l'expérience des opérations de résorption de l'habitat insalubre menées en application de la circulaire interministérielle du 26 juillet 2004 a montré l'inadéquation de ce texte et de ses bases juridiques au traitement efficace des situations rencontrées dans les quartiers d'habitat informel. Cette circulaire doit nécessairement être modifiée afin de donner un nouveau cadre opérationnel au traitement de l'habitat insalubre et indigne dans l'esprit des propositions du rapport de septembre 2009.

De même, les législations relatives à l'insalubrité et au péril avec leurs sanctions civiles et leurs sanctions pénales, à la protection des occupants instituée, telles qu'appliquées en métropole, sont inapplicables outre-mer aux situations d'habitat informel, renforçant ainsi l'impunité des marchands de sommeil et l'extrême vulnérabilité des occupants.

Toutes ces raisons justifient que des dispositions adaptées et propres aux départements et régions d'outre-mer soient instituées pour les situations d'habitat informel qui ne peuvent être traitées par les textes du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, lesquels s'appliquent aux situations régulières de propriété.

Article 7

Introduction de la notion de l'habitat informel dans la définition de l'habitat indigne

L'article 7 propose l'introduction de la notion « d'habitat informel » dans la définition de l'habitat indigne tel que figurant à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, loi visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite « loi Besson ». Cet article est relatif au contenu du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) dont le g), notamment, concerne la définition de l'habitat indigne et précise le contenu de l'observatoire nominatif de l'habitat indigne figurant au même article. En effet, dans sa rédaction actuelle, cet article ne vise que des situations individuelles dont le propriétaire est juridiquement connu.

Article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement

Le plan départemental [d'aide au logement des personnes défavorisées] est établi à partir d'une évaluation territorialisée qualitative et quantitative des besoins qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat. À cet effet, il précise les besoins résultant de l'application de l'article 1er en distinguant les situations des personnes ou des familles dont la difficulté d'accès ou de maintien dans un logement provient de difficultés financières ou du cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il prend également en compte les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement. Le présent alinéa s'applique aussi au conjoint victime lorsque celui-ci est propriétaire de son logement.

Il doit accorder une priorité aux personnes et familles sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne, ainsi qu'à celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés.

Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Est en situation de précarité énergétique au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat.

Le plan désigne les instances locales auxquelles sont confiées l'identification des besoins mentionnés au premier alinéa du présent article et, le cas échéant, la mise en œuvre de tout ou partie des actions du plan. La délimitation du périmètre de compétence de ces instances doit tenir compte des structures de coopération intercommunale compétentes en matière d'urbanisme et de logement créées en application des dispositions de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales.

Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- a) Le suivi des demandes de logement des personnes et familles visées par le plan ;
- b) La création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés ;
- c) Les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;
- d) La prévention des expulsions locatives, ainsi que les actions d'accompagnement social correspondantes.

À cette fin, le comité responsable du plan instaure une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ayant pour mission de délivrer des avis aux instances décisionnelles en matière d'aides personnelles au logement, d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, en faveur des personnes en situation d'impayés. Lorsque cette commission est créée, les compétences de la commission prévue à l'article L. 351-14 du code de la construction et de l'habitation sont exercées par les organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement. Les modalités de fonctionnement et la composition de la commission sont fixées par décret ;

e) Le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition ;

f) La contribution des fonds de solidarité pour le logement à la réalisation des objectifs du plan ;

g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

h) Une stratégie cohérente de mobilisation de logements dans le parc privé. À cet égard, il définit les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés.

Il prend en compte les besoins en logement des personnes et familles hébergées dans des établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale prévu à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Le plan départemental est rendu public par le président du conseil général et le représentant de l'État dans le département après avis du comité régional de l'habitat et, dans les départements d'outre-mer, des conseils départementaux de l'habitat prévus à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation et du conseil départemental d'insertion. Un comité responsable du plan, coprésidé par le représentant de l'État dans le département et le président du conseil général, est chargé de suivre sa mise en œuvre.

Le président du conseil général rend compte annuellement au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du bilan d'activité du fonds de solidarité pour le logement.

Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes consignées dans le système d'enregistrement départemental prévu à l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Il émet un avis sur les accords prévus aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2 du même code.

Or, dans le cas des situations d'habitat informel, l'objectif est de repérer et d'inscrire dans les priorités de l'action publique la localisation des secteurs supportant ces formes d'habitat, indépendamment de l'identification des propriétaires, souvent étrangers à la situation en question, ainsi que des terrains, ponctuellement repérables, qui peuvent être situés dans les quartiers « réguliers » et qui supportent ce même type d'habitat.

Dans la définition proposée de cette forme d'habitat indigne, sont inclus les terrains et secteurs supportant des constructions ou installations édifiées aux fins d'habitation, massivement par des personnes sans droit ni titre sur l'assiette foncière – que les terrains soient propriété de collectivités publiques ou de

personnes privées – aboutissant à une urbanisation de fait caractérisée par l’absence, ou l’insuffisance, d’équipements publics structurants (routes, accès..), d’assainissement, d’évacuation des eaux pluviales, d’alimentation en eau courante et en électricité.

Cette définition ne se substitue pas, mais s’ajoute à celle qui figure à l’article 4 de la « loi Besson » du 31 mai 1990 et qui trouve son application dans toutes les situations foncières et immobilières régulières (non informelles) des départements d’outre-mer, comme dans tout département français.

À cet article, le rapporteur propose plusieurs amendements rédactionnels, dont l’un précisant que les territoires visés sont la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Saint-Martin.

◇
◇ ◇

La Commission adopte l’amendement rédactionnel CE 39 du rapporteur.

Elle examine alors l’amendement CE 40 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient de prendre en compte Saint-Martin, car cette collectivité d’outre-mer n’aura la compétence en matière d’habitat et de logement qu’à partir de 2012.

La Commission adopte l’amendement.

Elle adopte ensuite les amendements rédactionnels CE 19, CE 20, CE 21 et CE 41 du rapporteur.

Puis elle adopte l’article 7 modifié.

Article 8

Institution par le préfet d’un périmètre d’insalubrité dans les secteurs d’habitat informel

L’article 8 prévoit l’institution par arrêté du préfet d’un périmètre insalubre à contenu adapté à l’état des diverses constructions dans les secteurs d’habitat informel, moins rigide dans son contenu et ses effets de droit que le périmètre insalubre figurant à l’article L. 1331-25 du code de la santé publique.

A. LA PROCÉDURE EN VIGUEUR DANS LE CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

La police de l’insalubrité des locaux utilisés comme habitations est exercée par le préfet. Il s’agit d’une police administrative ayant pour objet de

protéger les occupants de locaux insalubres contre les risques que fait porter cet état sur leur santé. Elle est mise en œuvre par arrêté, mesure individuelle adressée à la personne tenue à l'exécution des mesures prescrites.

1. Des mesures le plus souvent adressées aux propriétaires mais qui peuvent aussi viser les logeurs

Comme le rapporteur le rappelle dans son rapport précité⁽¹⁾, le plus souvent, ces mesures sont adressées aux propriétaires, leur enjoignant de mettre fin aux désordres constatés dans un délai fixé. Il existe néanmoins quelques cas où, outre le propriétaire, la personne qui met des locaux à disposition à des fins d'habitation dans des conditions d'habitat indigne peut faire l'objet d'injonctions de la part du préfet :

- la mise à disposition (même à titre gratuit) de caves, combles, sous-sols, pièces aveugles et autres locaux impropres par nature à l'habitation (article L. 1331-22 du CSP) ;

- la location de locaux pour l'habitation sciemment en suroccupation (article L. 1331-23 du CSP : l'autorité administrative doit alors démontrer que le « logeur » agit en toute connaissance de cause et ne peut arguer que la suroccupation est du seul fait des occupants).

2. La définition de périmètres d'insalubrité

L'article L. 1331-25 du code de la santé publique permet le traitement des bidonvilles et autres habitats précaires, impliquant que le quartier soit suffisamment homogène dans sa configuration bâtie pour justifier la démolition de tous les locaux inclus et une interdiction générale et définitive d'habiter, sanctionnée par une obligation de relogement dans un délai maximum d'un an.

Ici, ce ne sont donc pas les propriétaires qui font individuellement l'objet d'un arrêté : le préfet peut en effet prendre un arrêté d'insalubrité sur le périmètre sans que soient nommément visés des propriétaires ou des occupants. Cette procédure simplifiée a été créée pour accélérer la résorption des bidonvilles et autres formes concentrées d'habitations précaires.

**Les dispositions de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique
tel que modifié par l'article 26 de l'ordonnance n° 2010-177 du 23 février 2010**

« À l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département 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 représentant de l'État dans le département est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques à

(1) Pour une meilleure compréhension du présent rapport, nous renvoyons le lecteur à notre rapport intitulé « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever » qu'implicitement, nous citons abondamment dans le présent rapport.

laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale 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'établissement public.

Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

Les dispositions des I et III de l'article L. 1331-28⁽¹⁾, des articles L. 1331-28-1⁽²⁾ et L. 1331-28-2⁽³⁾, du I de l'article L. 1331-29⁽¹⁾ et de l'article L. 1331-30⁽²⁾ sont applicables. »

(1) Article L. 1331-28 du code de la santé publique

I.- Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département 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 représentant de l'Etat dans le département 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'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

II.- Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département 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.

III.- Lorsque le représentant de l'Etat dans le département 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 à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Article L. 1331-28-1 du code de la santé publique

Le représentant de l'Etat dans le département notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27. 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.

A défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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 représentant de l'Etat dans le département 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.

(3) Article L. 1331-28-2 du code de la santé publique

3. Effets juridiques d'un arrêté d'insalubrité

Un arrêté d'insalubrité a des effets juridiques précis :

- obligations de faire pour les propriétaires (travaux ou démolition) ;
- protection des occupants : relogement ou hébergement à la charge du bailleur ou du logeur ;
- substitution du maire ou du préfet, en cas de défaillance du propriétaire (travaux d'office, hébergement ou relogement définitif, aux frais du propriétaire ou du logeur, lorsqu'ils sont identifiés) ;
- sanctions pénales (cf. *infra* le commentaire de l'article 12).

4. Les dispositions prévues en matière d'astreinte journalière par la proposition visant à lutter contre les « marchands de sommeil »

Déposée à l'Assemblée nationale le 9 juin 2010 par M. Sébastien Huyghe, la proposition de loi visant à lutter contre les « marchands de sommeil » a été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 30 novembre 2010.

L'objectif de cette proposition de loi est d'inciter les propriétaires de logements insalubres ou dangereux à réaliser les travaux dans les délais impartis par des arrêtés d'insalubrité, des arrêtés de péril ou concernant des hôtels meublés.

I.- 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 l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

II.- 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.

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.

III.- Si, à l'expiration du délai impart 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 d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département peut exercer cette action aux frais du propriétaire.

(1) I de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique

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.

(2) I de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique

I.- Lorsque l'autorité administrative se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Pour diminuer les risques de devoir procéder à la réalisation d'office des travaux lorsque les délais impartis au propriétaire ne sont pas respectés, la proposition de loi Huyghe prévoit que l'arrêté, ou bien la mise en demeure qui s'ensuit, pourront être assortis d'une astreinte journalière comprise entre 50 et 500 €. Le montant de cette astreinte sera plafonné à 50 000 €. Les sommes perçues doivent être versées aux communes sur lesquelles les logements insalubres ou dangereux sont implantés

B. LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI

Le texte en vigueur dans le code de la santé publique n'est pas adapté à toutes les situations d'habitat informel outre-mer où nombre de quartiers comportent aussi des cases, maisons, constructions en dur qui, au vu de leur état technique, pourraient être conservées et améliorées. Parallèlement, il n'est ni souhaitable ni réaliste de prononcer une interdiction définitive d'habiter portant sur toutes les constructions incluses dans ces périmètres et de s'obliger à reloger tous les occupants dans le délai d'un an, surtout là où l'on souhaite régulariser et améliorer les situations qui peuvent l'être.

L'article 8 est structuré en 7 points, relatifs respectivement au contenu des arrêtés d'insalubrité (point I), à la procédure applicable (point II), au droit des occupants et au relogement (point III), à la réalisation des travaux prescrits (point IV), aux créances publiques (point V), à l'expropriation (point VII), le point VI précisant que ces dispositions spécifiques ne font pas obstacle à l'application des autres dispositions du code de la santé publique relatives à l'insalubrité.

Il est proposé, au I et au II, d'instituer un périmètre *ad hoc* où l'arrêté du préfet, pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CoDERST), pourrait préciser les constructions à conserver et/ou à améliorer, les locaux à démolir où s'appliquerait une interdiction d'habiter, permettant la protection des occupants et leur relogement. Le préfet pourra prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux ou installations qu'il précise et celles-ci peuvent être exécutées d'office par le préfet ou le maire, au nom de l'État. Ce périmètre serait délimité après que le maire, ou le président de l'EPCI compétent ait présenté ses observations et que le conseil municipal, ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent, ait délibéré sur le projet d'assainissement et d'aménagement du secteur concerné. Dans cette situation, il est, en effet, indispensable qu'un projet de résorption de l'habitat insalubre s'applique au périmètre délimité par le préfet, précisant les travaux à engager et les conditions de relogement des occupants. De plus, dans cette opération, il est procédé à un découpage foncier permettant, dans la mesure du possible, la régularisation foncière par cession de charges foncières aux personnes à l'origine de l'édification des constructions lorsque celles-ci peuvent être améliorées ainsi que les cessions de terrains propres à assurer le relogement des autres occupants, en fonction de la configuration des lieux, selon le principe même d'une opération publique de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Le III prévoit que pour les locaux à démolir ou soumis à une obligation de travaux, donnés à bail, les loyers ou toute redevance ne seront plus dus par les occupants, à l'instar de ce qui est prévu en application des arrêtés d'insalubrité « de droit commun ». Les conditions de relogement sont précisées par la loi pour les cas où celui-ci est indispensable en application de l'arrêté du préfet, ainsi que les obligations du bailleur. Les locaux vacants, ou devenus vacants, ne pourront être loués ou utilisés à quelque usage que ce soit.

Le IV précise le régime des travaux : lorsque les travaux de démolition n'auront pas été exécutés par les personnes concernées, l'autorité administrative pourra, après mise en demeure, y procéder d'office à leurs frais.

Lorsque les travaux de réparation n'auront pas été exécutés par les personnes concernées le préfet pourra assortir la mise en demeure d'une astreinte et, en cas de défaillance persistante, il pourra procéder d'office à la démolition. En effet, compte tenu de la précarité et du mode constructif des locaux visés, il n'est pas prévu que l'administration effectue d'office des travaux de réparation, contrairement aux dispositions actuelles du code de la santé publique, sous peine de voir sa responsabilité systématiquement engagée. La sanction de la non réalisation des travaux sera la démolition et le relogement des occupants.

Il est également précisé que le relogement des occupants à l'origine de la construction, lorsque celle-ci doit être démolie, soit assuré par l'autorité en charge de l'opération de traitement de l'insalubrité.

Le VII prévoit, enfin, que lorsque l'assainissement et le traitement du périmètre ainsi délimité par arrêté du préfet, nécessitent l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci pourra être conduite selon la procédure accélérée de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, modifiée, dite « loi Vivien » tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre. Dans ce cadre, les occupants sans droit ni titre, à l'origine de la construction, pourront bénéficier d'une indemnité pour perte de jouissance.

C. PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS DU RAPPORTEUR

Outre des amendements de précision rédactionnelle, le rapporteur propose :

- de préciser que les travaux d'amélioration à effectuer dans le cadre d'un périmètre de résorption de l'habitat insalubre s'inscrivent dans le cadre du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre ;

- de prévoir que le bailleur n'a l'obligation de reloger que les occupants de bonne foi.

- de restreindre aux seuls bailleurs le champ d'application de l'astreinte auxquelles peuvent être soumis les propriétaires d'un logement insalubre (habitat informel).

- de compléter le champ des dispositions de la loi Vivien pouvant être utilisées dans le cadre des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) portant sur un périmètre d'habitat informel.

◇
◇ ◇

La Commission est saisie de l'amendement CE 42.

M. le rapporteur. De la même façon que le droit commun ne prévoit de procédures d'insalubrité que pour les locaux à usage d'habitation, le périmètre *ad hoc* institué par arrêté du préfet ne concerne que les locaux d'habitation.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 43 du rapporteur.

Elle en vient à l'amendement CE 44 du même auteur.

M. le rapporteur. Ainsi que je l'ai précisé à Mme Frédérique Massat, les travaux d'amélioration à effectuer s'inscrivent dans le cadre du projet d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite les amendements rédactionnels CE 45, CE 22 et CE 46 du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 47 du même auteur.

M. le rapporteur. L'objectif étant de lutter contre les marchands de sommeil, la procédure d'astreinte ne doit s'appliquer qu'aux seuls bailleurs et non pénaliser les simples occupants.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 48 du rapporteur.

M. Le rapporteur. Il convient de compléter l'énumération des articles de la loi Vivien tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre en visant également les articles 13 et 19 de cette même loi afin, d'une part, de permettre également l'expropriation dans un périmètre majoritairement informel d'habitations insalubres ou non et, d'autre part, d'accélérer la procédure en cas de refus du relogement offert.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 8 modifié.

Article 9

Traitement des situations ponctuelles d'insalubrité

L'article 9 a pour objet le traitement des situations ponctuelles d'insalubrité applicables aux locaux édifiés et mis à disposition aux fins d'habitation par des personnes qui ne sont titulaires ni d'un titre de propriété ni d'un droit réel publié au fichier immobilier, que ce soit sur des terrains, propriétés publiques ou privées. En effet, les procédures du code de la santé publique créant une obligation de traitement du bâti insalubre s'adressent, en droit, aux propriétaires des immeubles concernés ou aux titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent à la conservation des hypothèques. C'est donc une procédure inapplicable aux situations d'habitat informel insalubre, où il y a, de fait, dissociation entre la propriété du terrain et l'initiative de la construction édifiée dessus ainsi que son usage.

A. LE DROIT EN VIGUEUR DANS LE CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Le cadre général du droit applicable en matière d'insalubrité fait l'objet d'une présentation dans le commentaire de l'article 8. Nous ne rappellerons donc ici que les articles du code de la santé publique dont s'inspire, *mutatis mutandis*, la rédaction proposée à l'article 9.

1. L'insalubrité réparable et l'insalubrité irréparable

L'article L. 1331-26 du code de la santé publique prévoit que lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le représentant de l'État dans le département, saisi d'un rapport motivé du directeur général de l'agence régionale de santé ou du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :

1° sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;

2° sur les mesures propres à y remédier.

L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irréparable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

Le directeur général de l'agence régionale de santé établit le rapport prévu au premier alinéa soit de sa propre initiative, soit sur saisine du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement et d'urbanisme, soit encore à la demande de tout locataire ou occupant de l'immeuble ou de l'un des immeubles concernés.

Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, à l'initiative duquel la procédure a été engagée, doit fournir un plan parcellaire de l'immeuble avec l'indication des noms des propriétaires tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Lorsque cette initiative a pour objet de faciliter l'assainissement ou l'aménagement d'un îlot ou d'un groupe d'îlots, le projet d'assainissement ou d'aménagement correspondant est également fourni.

2. La procédure à suivre en cas de danger imminent

En vertu de l'article L. 1331-26-1 du même code, lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le représentant de l'État dans le département met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter.

Dans ce cas, ou si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Le représentant de l'État dans le département procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le représentant de l'État dans le département procède à leur exécution d'office.

Si le propriétaire ou l'exploitant, en sus des mesures lui ayant été prescrites pour mettre fin au danger imminent, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, le représentant de l'État dans le département en prend acte.

3. La transmission du dossier par le préfet aux intéressés

L'article L. 1331-27 prévoit que le représentant de l'État dans le département avise les propriétaires, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, au moins trente jours à l'avance de la tenue de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et de la faculté qu'ils ont de produire dans ce délai leurs observations. Il avise également, dans la mesure où ils sont connus, les titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, les titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, les occupants et, en cas d'immeuble d'hébergement, l'exploitant.

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes mentionnées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble, au moins trente jours avant la réunion de la

commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques. Si l'insalubrité ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété, l'invitation à la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires.

Le rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26 est tenu à la disposition des intéressés dans les bureaux de la préfecture. Une copie est déposée à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble.

Toute personne justifiant de l'une des qualités mentionnées au premier alinéa est, sur sa demande, entendue par la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques et appelée aux visites et constatations des lieux. Elle peut se faire représenter par un mandataire.

Au cas où la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques émet un avis contraire aux conclusions du rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26, le représentant de l'État dans le département peut transmettre le dossier au ministre chargé de la santé. Celui-ci saisit le Haut Conseil de la santé publique qui émet son avis dans les deux mois de sa saisine, lequel se substitue à celui de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.

4. Les procédures à suivre en cas d'insalubrité irrémédiable et d'insalubrité réparable

L'article L. 1331-28 du code de la santé publique décrit les procédures à suivre en cas d'insalubrité irrémédiable et en cas d'insalubrité réparable.

a) En cas d'insalubrité irrémédiable

I.- Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'État dans le département 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 représentant de l'État dans le département 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) En cas d'insalubrité remédiable

Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'État dans le département 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) Conséquences en cas d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux

Lorsque le représentant de l'État dans le département 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 à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation.

5. La notification de l'arrêté d'insalubrité

L'article L. 1331-28-1 du code de la santé publique prévoit que le représentant de l'État dans le département notifie l'arrêté d'insalubrité aux personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27. 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.

À défaut de connaître l'adresse actuelle ou de pouvoir identifier les personnes visées au premier alinéa de l'article L. 1331-27, cette notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille ou Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté d'insalubrité est transmis au maire de la commune, au président de l'établissement public de coopération intercommunale 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.

À la diligence du représentant de l'État dans le département 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.

6. Le relogement des occupants

L'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique 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 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 l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.

À 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.

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 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.

7. La mainlevée d'un arrêté d'insalubrité

L'article L. 1331-28-3 du code de la santé publique prévoit que 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 représentant de l'État dans le département, 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.

8. La mise en demeure et les mesures d'office

L'article L1331-29 reprend la distinction entre insalubrité irrémédiable et insalubrité réparable

a) Les mesures d'office en cas d'insalubrité irrémédiable

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.

b) La mise en demeure et l'exécution d'office en cas d'insalubrité irrémédiable

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.

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.

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.

B. LA PROPOSITION DE LOI

L'article 9 propose que l'arrêté d'insalubrité puisse être pris à l'encontre *de toute personne qui met à disposition* des locaux insalubres aux fins d'habitation, par bail à titre onéreux, ou non, sans qu'il soit recherché à quel titre ou à quelle date il a construit, dès lors qu'il n'est titulaire d'aucun droit réel sur le terrain.

Le I et le II précisent l'objet et la procédure de l'arrêté : l'arrêté du préfet est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques

sanitaires et technologiques (CoDERST). La personne qui a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, les occupants et le propriétaire de l'assiette foncière seront avisés de la réunion du CoDERST et pourront être entendus. Bien que l'absence de droit juridiquement constitué n'impose pas le respect du contradictoire, il paraît utile d'assurer un minimum de transparence dans la procédure menée et d'information des personnes concernées.

Le III prévoit les dispositions propres à assurer la protection des occupants : suspension des loyers et obligation de relogement en cas d'interdiction d'habiter. Les dispositions du III de l'article 8 s'appliquent dans les mêmes termes.

Le IV qui prévoit le régime des travaux de démolition ou de réparation lorsque ceux-ci n'ont pas été exécutés renvoie au IV de l'article 8. Le même mécanisme d'astreinte est institué.

Sont également applicables les dispositions du V et du VII de l'article 8 relatives aux créances publiques et à l'expropriation.



*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 23 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 9 modifié.*

Article 10

Faculté pour le maire d'édicter des arrêtés de péril

L'article 10 est relatif aux situations de bâtiments menaçant ruine lorsqu'ils ont été édifiés par des personnes qui ne sont titulaires ni d'un titre de propriété ni d'un droit réel publié au fichier immobilier, que ce soit sur des terrains, propriétés publiques ou privées. Il est, en effet, rappelé qu'en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le maire peut, par arrêté de péril, prescrire au propriétaire du bâtiment en cause, ou aux titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, les mesures nécessaires pour mettre fin aux désordres du bâti, aux risques de chute, qui portent atteinte à la sécurité publique. Le maire est donc, dans l'état actuel des textes, dénué de pouvoirs pour prescrire les travaux indispensables à la personne, non propriétaire de l'assiette foncière, ou sans droits réels, qui a édifié, de fait, un bâtiment qui menace ruine.

A. LE DROIT EN VIGUEUR DANS LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La police du péril est une police administrative exercée par le maire afin de protéger le public et les occupants contre les risques que fait porter un local (d'habitation ou pas) sur leur sécurité.

Les mesures sont adressées, comme pour l'insalubrité, par le biais d'arrêtés qui, en matière de péril, le sont toujours au propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) car ces arrêtés sont fondés sur le fait que le propriétaire est tenu à l'obligation générale d'entretien de son bien, sous peine de voir sa responsabilité mise en jeu. Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures prescrites, le maire se substitue à lui à ses frais. La créance publique née de cette substitution est recouvrable comme en matière de contributions directes et, de surcroît, garantie par une sûreté qui grève ce bien et qui est inscrite au bénéfice de la commune.

1. Les prérogatives du maire

L'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le maire peut 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, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

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.

2. La notification des arrêtés de péril

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.

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement

effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

À la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

3. La mise en demeure d'effectuer les réparations nécessaires pour mettre fin au péril

L'article L. 511-2 du CCH précise que 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.

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.

À 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.

4. Le relogement et l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser

L'article L. 511-5 du CCH précise 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 à L. 521-3.

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.

À 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 dispositions prévues en matière d'astreinte journalière par la proposition visant à lutter contre les marchands de sommeil

Cf. supra le commentaire de l'article 8.

B. LA PROPOSITION DE LOI

En conséquence, l'article 10 propose des dispositions analogues à celles de l'article 9 en matière d'insalubrité, pour permettre au maire de prescrire des travaux de réparation ou de démolition à la personne à l'origine de la construction du bâtiment. Si ces bâtiments sont à usage d'habitation, il peut les interdire à l'habitation dans un délai qu'il fixe.

Le I est relatif à la procédure du péril ; cette procédure est simplifiée par rapport à celle de l'article L. 511-2 du code de l'urbanisme puisque la personne visée n'est, par définition, pas propriétaire. En cas de péril imminent, le maire pourra ordonner les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et pourra faire évacuer les lieux. La procédure du L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit le recours au juge administratif pour désigner un expert, ne se justifie pas dans ce cas puisque la personne en cause n'est juridiquement pas propriétaire.

Les mesures de publicité sont prévues.

Le II est relatif à la protection des occupants lorsque le bâtiment est utilisé aux fins d'habitation. Les dispositions prévues sont identiques à celles qui le sont aux articles 8 et 9, sauf à avoir précisé que le maire est l'autorité normalement compétente pour reloger, sachant que c'est une obligation à la charge du logeur, comme dans toutes les situations d'insalubrité et de péril. Si la construction à usage d'habitation, occupée par la personne à l'origine de cette construction doit être démolie, son relogement est assuré par le maire.

Le III est relatif à l'exécution des travaux de réparation ou de démolition lorsqu'ils n'ont pas été réalisés. La procédure proposée est analogue à celle qui est présentée en matière d'insalubrité, sachant qu'elle est à l'initiative du maire, autorité de police en matière de péril. Le même mécanisme d'astreinte est institué afin de contraindre les personnes à l'origine de la construction menacée de péril d'effectuer les travaux prescrits. La sanction de la défaillance définitive de cette personne sera la démolition. Comme en insalubrité, il n'est pas prévu que le maire effectue des travaux d'office sur des bâtiments souvent édifiés en autoconstruction et sans respect des règles de l'art, sous peine de mettre en cause la responsabilité de la commune.

Le IV rappelle que les créances publiques afférentes aux travaux et au relogement sont récupérables comme en matière de contributions directes.

Le V précise que ces dispositions spécifiques aux constructions informelles ne font pas obstacle à l'application des articles du code de la construction et de l'habitation relatifs au péril.

Le VI prévoit que l'assainissement des terrains supportant des locaux à usage d'habitation menaçant ruine frappés d'un arrêté de péril pris en application

de l'article 10 pourront être expropriés selon la procédure accélérée de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, modifiée, dite « loi Vivien » (cf. supra).

Outre des amendements rédactionnels, le rapporteur propose :

- de préciser que le bailleur n'est tenu au relogement que des seuls occupants de bonne foi.

- de restreindre aux seuls bailleurs le champ d'application de l'astreinte auxquelles peuvent être soumis les propriétaires d'un logement faisant l'objet d'un arrêté de péril (habitat informel).

- et de permettre au maire d'ordonner la destruction totale ou partielle d'une construction faisant l'objet d'un arrêté de péril (habitat informel).

◇

◇ ◇

*La Commission **adopte** les amendements rédactionnels CE 24 et CE 25 du rapporteur.*

Elle examine ensuite l'amendement CE 49 du rapporteur.

M. le rapporteur. Par coordination avec l'article 12, sont concernés les locaux utilisés non seulement à des fins d'habitation, mais également à d'autres fins.

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

*Puis elle **adopte** les amendements de précision CE 50 et CE 51 du rapporteur.*

Elle est saisie de l'amendement CE 52 du rapporteur.

M. le rapporteur. La procédure de péril peut concerner la destruction totale, mais également partielle de la construction concernée.

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

*Puis elle **adopte** l'article 10 modifié.*

Article 11

Transmission au procureur de la République et aux caisses d'allocations familiales des arrêtés d'insalubrité et de péril

L'article 11 prévoit la transmission au procureur de la République de tous les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10 ainsi qu'aux caisses

d'allocation familiale et de mutualité sociale agricole, afin que les éventuelles allocations logement ne soient plus versées par ces organismes aux locataires ou aux bailleurs en tiers payant de locaux à la fois informels et insalubres, dès lors que les loyers sont, de sus, suspendus.

◇
◇ ◇

La Commission adopte l'article 11 sans modification.

Article 12

Dispositions pénales en cas de méconnaissance par le bailleur de locaux d'habitat informel de ses obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril

L'article 12 tire les conséquences sur le plan pénal de la méconnaissance par un bailleur de locaux à usage d'habitation, édifiés sans droit ni titre, de ses obligations résultant de l'arrêté du préfet pris en application des articles 8 et 9 ci-dessus ou d'un arrêté du maire pris en application de l'article 10. Les peines prévues sont identiques à celles qui le sont, pour des situations similaires, aux articles L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

A. LES DISPOSITIONS PÉNALES DANS LE DROIT EN VIGUEUR DANS LE CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE ET LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

1. Le code de la santé publique

L'article L. 1337-4 du CSP énonce les sanctions pénales applicables aux « marchands de sommeil », dans le cadre de la procédure d'insalubrité « classique ».

Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L. 1331-24 (cf. *supra*) ;

- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L. 1331-28 (cf. *supra*).

Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23.

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

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-22 ;

- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27, ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-26-1, 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 ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25 et L. 1331-28 ;

- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23 et L. 1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28.

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, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 ⁽¹⁾ du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code ⁽²⁾. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du

(1) Article 131-8 code pénal :

Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction.

Lorsqu'il s'agit d'un crime pour lequel aucune peine d'amende n'est prévue à l'encontre des personnes physiques, l'amende encourue par les personnes morales est de 1 000 000 €.

(2) Article 131-9 du code pénal

Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 ⁽¹⁾ du code de la construction et de l'habitation.

-
- 1° La dissolution, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;
 - 2° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;
 - 3° Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire ;
 - 4° La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
 - 5° L'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;
 - 6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre ses titres financiers aux négociations sur un marché réglementé ;
 - 7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;
 - 8° La peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ;
 - 9° L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique ;
 - 10° La confiscation de l'animal ayant été utilisé pour commettre l'infraction ou à l'encontre duquel l'infraction a été commise ;

11° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de détenir un animal ;

La peine complémentaire de confiscation est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

(1) I.-Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6, L. 521-4 et L. 123-3 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire.

II.-Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

III.-Lorsque la personne titulaire de la licence de débit de boissons ou de restaurant ou propriétaire du fonds de commerce dans lequel est exploité un établissement visé au I n'est pas poursuivie, les peines complémentaires prévues aux 2° et 3° de l'article 225-16 et aux 3° et 5° de l'article 225-19 du code pénal ne peuvent être prononcées, par décision spéciale et motivée, que s'il est établi que cette personne a été citée à la diligence du ministère public avec indication de la nature des poursuites exercées et de la

2. Le code de la construction et de l'habitation

L'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH) précise quelles sont les sanctions pénales applicables aux « marchands de sommeil », dans le cadre de la procédure de péril « classique ».

Est puni d'un d'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 des articles L. 511-2 et L. 511-3.

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'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, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions précitées encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal (cf. supra), les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code (cf. supra). La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

Lorsque les poursuites sont engagées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du CCH (cf. supra).

possibilité pour le tribunal de prononcer ces peines. Cette personne peut présenter ou faire présenter par un avocat ses observations à l'audience. Si elle use de cette faculté, elle peut interjeter appel de la décision prononçant l'une de ces peines complémentaires.

IV.-La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'Etat de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'Etat dans tous les droits du propriétaire du fonds.

B. LA PROPOSITION DE LOI

L'article 12 reprend ces dispositions en vigueur pour les appliquer aux procédures spécifiques à l'habitat informel outre-mer prévues aux articles 8 à 10.

C. LES PROPOSITIONS D'AMENDEMENTS DU RAPPORTEUR

Outre des amendements rédactionnels, le rapporteur propose :

- de ramener de 50 000 € à 30 000 € le montant de l'amende applicable en cas de refus, sans motif légitime, d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité ;

- de préciser la liste des incriminations passibles d'une sanction pénale en matière de lutte contre l'habitat indigne en outre-mer, par la notion de contrainte de quitter les lieux par la force ;

- de compléter la liste des incriminations passibles d'une sanction pénale en matière de lutte contre l'habitat indigne en outre-mer, par le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire ;

- et d'étendre la peine complémentaire de confiscation (applicable aux bailleurs d'un commerce indigne situé dans un périmètre de RHI « majoritairement informel ») aux immeubles « titrés » pouvant être situés dans ce périmètre.

◇

◇ ◇

M. le rapporteur. De même que le montant de l'astreinte journalière dont le préfet ou le maire peut assortir une mise en demeure d'effectuer des travaux de RHI ou de sécurisation d'un logement sera de 30 à 300 € en outre-mer contre 50 à 500 € en métropole, il est proposé de ramener, dans les mêmes proportions, soit de 50 000 € à 30 000 €, le montant de l'amende correspondante.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte les amendements rédactionnels CE 54 et CE 55 du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 56 du rapporteur.

M. le rapporteur. La notion d'expulsion désignant une procédure judiciaire, il convient d'indiquer que le délit visé consiste à contraindre les occupants à quitter les lieux par la force.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. La notion de voie de fait serait d'application plus large que celle de « par la force ».

M. Alain Suguenot. Surtout, comme c'est le cas, s'il y a contrat.

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

*Puis elle **adopte** les amendements rédactionnels CE 57, CE 58 et CE 60 du rapporteur.*

Elle en vient à l'amendement CE 61 du même auteur.

M. le rapporteur. Il s'agit d'une coordination par rapport à au droit commun.

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

Elle est saisie de l'amendement CE 62 du rapporteur.

M. le rapporteur. Si l'habitat informel est constitué par des locaux édifiés « majoritairement » par des personnes sans droit ni titre, il peut théoriquement se produire que les bailleurs soient également propriétaires des immeubles. La peine complémentaire de confiscation doit donc pouvoir être étendue à ces immeubles.

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

*Elle **adopte** ensuite les amendements rédactionnels CE 63 et CE 64 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 12 **modifié**.*

Article 13

Faculté de créer des groupements d'intérêt public pour conduire des opérations de résorption de l'habitat indigne dans les quartiers d'habitat dégradé

L'article 13 prévoit que des groupements d'intérêt public, au sens des articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche, puissent être créés pour conduire, dans les quartiers d'habitat dégradés, que ceux-ci soient « informels » ou non, l'ensemble des actions nécessaires à la résorption de l'habitat indigne et au développement social urbain dans ces quartiers.

En effet, ces opérations consistent en une série de travaux propres à assainir, améliorer les conditions d'habitat par démolition, division foncière, reconstruction de logements ou améliorations, ainsi que par la construction ou le renforcement des réseaux indispensables ; compte tenu de la précarité des habitants de ces quartiers, elles doivent aussi comporter un ensemble d'actions sur les plans social, sanitaire, économique, culturel et autres, relevant du développement social urbain ou de la politique de la ville. Ces opérations complexes font appel à de multiples acteurs sociaux mais aussi à plusieurs partenaires financiers.

Il ne paraît pas que de telles actions portant à la fois sur le champ des travaux, faisant appel aux aides à la pierre, et sur celui de l'action sanitaire et sociale puissent relever d'un type déjà défini de groupement d'intérêt public sur le fondement d'une loi d'habilitation : c'est pourquoi cette disposition législative est proposée.

Les dispositions du code de la recherche en matière de groupements d'intérêt public (GIP)

Article L. 341-1

Des groupements d'intérêt public dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière peuvent être constitués entre des établissements publics ayant une activité de recherche et de développement technologique, entre l'un ou plusieurs d'entre eux et une ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé pour exercer ensemble, pendant une durée déterminée, des activités de recherche ou de développement technologique, ou gérer des équipements d'intérêt commun nécessaires à ces activités.

Article L. 341-2

Le groupement d'intérêt public ne donne pas lieu à la réalisation ni au partage de bénéfices. Il peut être constitué sans capital. Les droits de ses membres ne peuvent être représentés par des titres négociables. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article L. 341-3

Les personnes morales de droit public, les entreprises nationales et les personnes morales de droit privé chargées de la gestion d'un service public doivent disposer ensemble de la majorité des voix dans l'assemblée du groupement et dans le conseil d'administration qu'elles désignent. Le directeur du groupement, nommé par le conseil d'administration, assure, sous l'autorité du conseil et de son président, le fonctionnement du groupement. Dans les rapports avec les tiers, le directeur engage le groupement pour tout acte entrant dans l'objet de celui-ci. Un commissaire du Gouvernement est nommé auprès du groupement.

Article L. 341-4

La convention par laquelle est constitué le groupement doit être approuvée par l'autorité administrative, qui en assure la publicité. Elle détermine les modalités de participation des membres et les conditions dans lesquelles ils sont tenus des dettes du groupement. Elle indique notamment les conditions dans lesquelles ceux-ci mettent à la disposition du groupement des personnels rémunérés par eux. Le groupement d'intérêt public est soumis au contrôle de la Cour des comptes dans les conditions prévues par l'article L. 133-2 du code des juridictions financières. La transformation de toute autre personne morale en groupement d'intérêt public n'entraîne ni dissolution ni création d'une personne morale nouvelle.

◇

◇ ◇

La Commission adopte l'article 13 sans modification.

Article 14

Champ d'application des articles 8 à 13

L'article 14 précise que les articles 8 à 13 s'appliquent aux départements d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion ainsi qu'à Mayotte.

Le rapporteur propose un amendement à l'article 14 visant à préciser que les articles 8 à 13 sont applicables, outre à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à la Réunion, à Saint-Martin, pour partie à Mayotte (à l'exception des dispositions de la loi Vivien qui n'est pas applicable à ce territoire).

◇
◇ ◇

La Commission est saisie de l'amendement CE 65 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il convient, en particulier, de prendre en compte le fait que la loi Vivien n'est pas applicable au territoire de Mayotte.

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

*Puis elle **adopte** l'article 14 **modifié**.*

Article 15

Limitation du droit de régularisation-acquisition foncière dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte

L'article 15 est spécifique au régime de la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte.

LA NOTION DE ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES

Le code général de la propriété des personnes publiques dispose que la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de la Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique. En l'absence de délimitation explicite, elle présente une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation en vigueur à la date de cette délimitation.

L'existence de cette zone permet concrètement de compenser la limitation du domaine public maritime qui, dans les DOM, n'est matérialisée que par une bande de terrain très étroite en bord de mer, en raison de la faible amplitude des marées.

Face à la pression foncière liée au développement de l'offre touristique, la « loi Littoral » du 3 janvier 1986 a intégré la zone des cinquante pas géométriques au domaine public maritime (inaliénable et imprescriptible) permettant ainsi la sauvegarde de la bande littorale et son affectation à un usage public. Toutefois, le décret d'application du 13 octobre 1989 relatif à la zone des cinquante pas a permis à l'État de céder aux particuliers certains terrains occupés avant 1986, à condition qu'ils soient situés dans des terres déjà urbanisées et équipées. En effet, subsistaient encore sur ces terrains de nombreuses familles sans titre et dont l'occupation était pourtant légitime.

En Martinique et en Guadeloupe, pour mettre un terme aux problèmes liés à l'occupation sans titre de la zone des cinquante pas géométriques, la loi du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone des cinquante pas géométriques a mis en place de nouveaux mécanismes de cession des terrains de cette zone relevant du DPM, mécanismes qu'elle assujettit à plusieurs opérations préalables :

* délimitation des espaces urbains, occupés par une urbanisation diffuse, et espaces naturels au sein de cette zone. Les terrains que le préfet délimite en espaces urbains au sein de cette zone peuvent être cédés aux communes ou aux occupants privatifs en vue de régulariser des occupations de fait (une commission de validation statue sur la réalité des titres anciens et des droits existants). Ils peuvent, désormais, aussi être cédés à des organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social;

* création de deux établissements publics d'aménagement : les agences pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des cinquante pas géométriques de la Martinique et de la Guadeloupe chargées de conduire cette évolution (décret n° 98-1081 du 30 novembre 1998 et circulaire UHC/IUH 3/21 n° 2002-49 du 25 juillet 2002).

Dans le même temps, le législateur a prévu de confier au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres l'administration des zones naturelles de la bande des cinquante pas géométriques en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à la Réunion et à Mayotte (lois du 30 juillet 1996 et du 27 février 2002).

L'ENCADREMENT DU DISPOSITIF PAR L'ARTICLE 32 DE LA LOI « GRENELLE 2 »

Près de 15 ans après la loi de 1996 ayant mis en place le dispositif précité, le nombre des « cessions-régularisations » reste très faible, les zones aménagées et équipées sont peu nombreuses et les constructions illicites sur les espaces littoraux ont continué de se développer compromettant ainsi la sauvegarde du littoral pour les générations futures.

C'est donc afin de limiter ce droit à régularisation-acquisition foncière que le Gouvernement a introduit par voie d'amendement un article 32 au sein de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

dite loi « Grenelle 2 », qui modifie, en son 5^o, l'article 5 de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques à la Guadeloupe et à la Martinique.

L'objectif premier de ce nouveau dispositif consiste à accélérer le processus de régularisation des occupants sans titre de la zone des cinquante pas géométriques en dehors des zones à risque et naturelles. Ainsi le pouvoir des agences des cinquante pas est aménagé pour remplir cet objectif. De même, afin d'inciter les occupants sans titre de la zone à se régulariser au plus vite, les demandes de cession doivent être déposées avant le 1^{er} janvier 2013. En outre, pour régler un maximum de situations litigieuses, l'article 32 de la loi Grenelle 2 indique que les résidences secondaires pourront désormais être régularisées mais que seuls les occupants ayant leur résidence principale sur la zone des cinquante pas pourront bénéficier de l'aide exceptionnelle. Enfin, le texte donne aux agences des moyens supplémentaires pour remplir sa mission en leur attribuant le produit des régularisations effectuées au titre de la loi « littoral » de 1986.

Il est également précisé que les missions de régularisation des agences pourront être reprises par des établissements publics fonciers d'État dont la création a été décidée par le comité interministériel de l'outre-mer. Cette passation de pouvoir interviendra au plus tard en 2013, date à laquelle le texte prévoit la cession de l'activité des agences des cinquante pas géométriques.

Cette volonté de mettre l'accent sur la régularisation ne peut aller de pair qu'avec la lutte contre les nouvelles installations et le dispositif prévoit en conséquence la suppression de la condition d'urgence pour procéder à des expulsions et la saisie des matériaux sans autorisation pour toute nouvelle occupation en cours.

Si le texte prévoit, du fait de la prédominance de leur mission de régularisation, que la fonction d'aménagement des agences devient une activité secondaire, le texte précise certaines dispositions en la matière. Ainsi l'article 32 du Grenelle 2 reconnaît le pouvoir aux agences d'étendre leur domaine d'intervention en partenariat avec les collectivités locales, au-delà de la zone des 50 pas.

De même l'agence et la commune peuvent signer une convention, après délimitation des quartiers concernés, pour la réalisation de travaux d'équipement des terrains en voies et réseaux divers.

Le Grenelle 2 prévoit également explicitement la possibilité d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les zones les plus dégradées des cinquante pas géométriques. Dans ces cas, le prix de cession prendrait en compte une charge foncière permettant d'offrir aux habitants concernés des conditions d'habitat décentes, dans des conditions financières qui sont celles du logement social et très social, sachant que les opérations de RHI bénéficient d'une subvention de l'État.

L'article 32 du Grenelle 2 instaure, enfin, une participation des personnes régularisées au titre de la loi de 1996 au financement des équipements publics.

Seront exonérées de cette participation les bénéficiaires de l'aide exceptionnelle prévue à l'article 3 de la loi du 30 décembre 1996. Les produits de cette participation doivent être affectés au financement des programmes d'équipement au titre desquels ils ont été perçus. À l'alinéa relatif à l'arrêté préfectoral fixant la part du coût des travaux mise à la charge des bénéficiaires de cession, le principe de proportionnalité est rappelé avec l'insertion de la formule consacrée en matière de participation d'urbanisme. Pour que le dispositif soit opérant, il importe, pour faciliter le financement des travaux, de permettre que cette participation soit recouvrée dès lors qu'un programme d'équipement a été arrêté.

LA PROPOSITION DE LOI

L'article 15 introduit un 6^{ème} alinéa à l'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques, afin de procéder à la même modification, pour Mayotte, que celle opérée par la loi « Grenelle 2 » pour la Guadeloupe et la Martinique.

Article L. 5331-6-2 du code de la propriété des personnes publiques

« Les terrains situés dans la zone des cinquante pas géométriques et inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés aux fins de cession à titre gratuit aux collectivités territoriales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.

Cette cession doit avoir pour but la réalisation par les collectivités concernées de constructions ou d'opérations d'aménagement visées à l'article L. 711-5 du code de l'urbanisme ou la construction, par les organismes compétents, de logements subventionnés par l'État.

Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte approuvé et avec les documents d'urbanisme applicables à Mayotte. Il doit prendre en compte les risques naturels et technologiques connus. Ce projet d'aménagement prévoit, le cas échéant, les conditions de relogement des occupants des constructions éparses mentionnées à l'article L. 5331-6-1.

Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, les terrains cédés reviennent dans le patrimoine de l'État, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils ont acquitté, minoré du montant des subventions éventuellement reçues de l'État.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles les terrains non libres d'occupation peuvent être cédés aux collectivités territoriales ou aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social. »

En effet, les bidonvilles existants dans les zones des cinquante pas géométriques doivent faire l'objet d'opérations d'assainissement, de démolition et d'aménagement avant que des terrains puissent être cédés aux fins d'habitation dans des conditions normales de salubrité et de sécurité, ce que ne permet pas la rédaction actuelle de l'article L. 5331-6-1.

◇

◇ ◇

La Commission adopte l'article 15 sans modification.

Section 3

Dispositions diverses

La section 3 porte sur des dispositions diverses.

Article 16

Accélération et simplification des procédures en cas d'abandon manifeste

L'article 16 est relatif aux situations d'abandon de parcelles et d'immeubles. Sans être un phénomène propre aux départements d'outre-mer, il y est assez massif dans nombre de centres de ville et bourgs et la procédure des articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales pourrait être simplifiée pour accélérer les processus de travaux et de récupération de ces biens. En effet, leur récupération, d'autant plus utile que le foncier urbain libre est rare, permettrait d'utiliser un foncier urbain disponible, lorsque les propriétaires n'engagent ni travaux ni procédure pour régler la situation ayant conduit à cet état des lieux ou utilisent des manœuvres dilatoires pour éviter l'expropriation.

Pour éviter les manœuvres dilatoires fréquentes de propriétaires qui procèdent à de menus travaux propres à faire repousser les délais et échapper à l'expropriation, sauf risque contentieux, il est proposé de clarifier la rédaction du second alinéa de l'article L. 2243-3 en précisant que le propriétaire s'engage par convention avec le maire à terminer les travaux prescrits ou à les réaliser dans le délai fixé dans la convention et, par voie de conséquence, la rédaction de la fin du troisième alinéa, qui rend inutile la seconde phrase du second alinéa du même article, ce qui devrait permettre l'accélération des procédures.

Certaines situations d'abandon concernent aussi des terrains sur lesquels ont pu être édifiées des constructions par des personnes sans droit ni titre qui les ont, par la suite, abandonnées. Ces situations ne doivent pas paralyser l'action du maire ; compte tenu du fait que le propriétaire du terrain est présumé l'être des constructions édifiées dessus en application de l'article 552 du code civil, selon lequel « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous », le propriétaire ne peut arguer de cette situation pour échapper à son obligation d'entretien.

Enfin, pour accélérer le processus d'appropriation publique dès lors que les propriétaires sont définitivement défaillants, il est proposé de simplifier la procédure d'expropriation prévue à l'article L. 2243-4 et d'adopter une procédure identique à celle qui a été adoptée par le Parlement en matière d'état de carence des immeubles collectifs d'habitation (article 23 de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009).

◇
◇ ◇

*La Commission **adopte** les amendements rédactionnels CE 66, CE 26 et CE 27 du rapporteur.*

*Puis elle **adopte** l'article 16 **modifié**.*

Article 17

Gage

L'article 17 est un gage financier.

◇
◇ ◇

*La Commission **adopte** l'article 17 **sans modification**.*

Titre

La Commission est saisie de l'amendement CE 67 du rapporteur.

M. le rapporteur. Il s'agit de modifier l'intitulé de la proposition de loi afin de bien préciser – en cohérence avec le périmètre défini à l'article 8 – que ses dispositions portent sur les quartiers d'habitat informel, notion plus large que celle d'habitat.

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

*Le titre de la proposition de loi est ainsi **modifié**.*

◇
◇ ◇

En conséquence, la commission des affaires économiques vous demande d'adopter la proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, 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>Proposition de loi portant dispositions particulières relatives à l'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</p>	<p>Proposition de loi portant dispositions particulières relatives <u>aux quartiers d'habitat informel</u> et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</p>
	Section 1	Section 1
	<p>Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</p>	<p>Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</p>
	Article 1 ^{er}	Article 1 ^{er}
	<p>I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification sur la propriété d'une personne publique, ou de son concessionnaire, sans disposer de droit ni titre, ces personnes peuvent être indemnisés pour perte de jouissance dans les conditions suivantes :</p>	<p>I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire sans disposer de droit ni titre, ces <u>occupants</u> peuvent être <u>indemnisés</u> pour perte de jouissance dans les conditions suivantes :</p>
	<p>1° Si elles justifient d'une occupation continue et paisible de locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants, depuis plus de 10 ans, à compter de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération ou de la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, de la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;</p>	<p>1° Si elles justifient d'une occupation continue et paisible <u>des</u> locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants, depuis plus de dix ans à <u>la date</u> de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération, <u>à celle</u> d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, <u>à celle</u> de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;</p>
	<p>2° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la même période.</p>	<p>2° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la période <u>mentionnée au 1°</u>.</p>
		<p>(amendement CE 29)</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Les litiges relatifs aux conditions d'occupation sont de la compétence du tribunal d'instance.</p>	<p>Les litiges relatifs aux conditions d'occupation <u>mentionnées au 1°</u> sont de la compétence du tribunal d'instance. (amendement CE 3)</p>
<p>Le relogement, ou l'hébergement d'urgence, des personnes concernées est effectué par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p>Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est effectué par la <u>collectivité</u> publique <u>compétente ayant engagé</u> l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants. (amendement CE 4)</p>
<p>II. – Lorsque la réalisation d'une opération <u>visée</u> au premier alinéa du I rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés et exploités par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique, celles-ci peuvent être indemnisées dans les conditions suivantes :</p>	<p>II. – Lorsque la réalisation d'une opération <u>mentionnée</u> au premier alinéa du I rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés et exploités par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique <u>ou à son concessionnaire</u>, celles-ci peuvent être indemnisées dans les conditions suivantes : (amendements CE 5 et 6)</p>
<p>1° Si elles exercent leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de dix ans à compter d'une des dates précisées au 1° du I ;</p>	<p>1° Si elles exercent leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de dix ans à <u>l'une des dates mentionnées</u> au 1° du I ; (amendement CE 7)</p>
<p>2° Si elles l'exercent dans le respect des conditions légales ;</p>	<p>2° Si elles l'exercent <u>légalement</u> ; (amendement CE 8)</p>
<p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la même période.</p>	<p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique <u>ou de son concessionnaire</u> dans la même période. (amendement CE 9)</p>
<p>Le relogement des exploitants évincés est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions d'urbanisme, ou en dehors, en cas contraire.</p>	<p>Le relogement des exploitants évincés est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec <u>le droit de l'urbanisme</u>, ou en dehors de <u>cette opération</u> en cas contraire.</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

(amendements CE 10 et 11)

III. – L'indemnité pour perte de jouissance des locaux à usage d'habitation et des locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel est évaluée à leur valeur d'usage et à celle des matériaux ; elle tient compte de leur situation au regard des risques naturels.

III. – Sans modification

Article 2

Article 2

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire l'expropriation du terrain d'assiette et l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux à usage d'habitation constituant leur résidence principale, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces derniers lorsqu'ils remplissent les conditions précisées au 1° du I de l'article 1^{er} et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la même période.

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire l'expropriation du terrain d'assiette et l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux à usage d'habitation constituant leur résidence principale, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces derniers lorsqu'ils remplissent les conditions précisées au 1° du I de l'article 1^{er} et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la période mentionnée au même 1°.

(amendement CE 30)

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie, et y exploitant un établissement à usage professionnel, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces personnes dans les conditions précisées au II de l'article 1^{er}, lorsqu'elles remplissent les conditions précisées au 1° et au 2° du II ~~de l'article 1^{er}~~ et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la même période.

Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie et y exploitant un établissement à usage professionnel, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces personnes dans les conditions précisées au II de l'article 1^{er}, lorsqu'elles remplissent les conditions précisées aux 1° et 2° du même II et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la période mentionnée au 1° du I du même article 1^{er}.

(amendement CE 31)

L'indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de la valeur des locaux visés aux premier et deuxième alinéas du présent article.

Alinéa sans modification

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>L'indemnisation des personnes visées aux mêmes premier et deuxième alinéas est effectuée conformément au III de l'article 1^{er}.</p> <p>Le relogement des occupants et des exploitants est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire et il est effectué conformément au cinquième alinéa des I et II de l'article 1^{er}.</p>	<p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>
<p>Article 3</p>	<p>Article 3</p>
<p>Lorsque la réalisation d'une opération visée au premier alinéa du I de l'article 1^{er} rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par des personnes les ayant édifiés ou fait édifier sur un terrain appartenant à une personne publique, sans droit ni titre sur celui-ci, ces personnes peuvent bénéficier d'une indemnité :</p>	<p>Lorsque la réalisation d'une opération <u>mentionnée</u> au premier alinéa du I de l'article 1^{er} rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par <u>les</u> personnes les ayant édifiés ou fait édifier sur un terrain appartenant à une personne publique, sans droit ni titre sur celui-ci, ces personnes peuvent bénéficier d'une indemnité :</p> <p>(amendement CE 12)</p>
<p>1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans, à compter d'une des dates précisées au 1° du I de l'article 2 ;</p>	<p>1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans à <u>l'une</u> des dates mentionnées au 1° du I de l'article 1^{er} ;</p> <p>(amendements CE 32 et 33)</p>
<p>2° Si la location est effectuée dans des conditions légales ou de bonne foi ;</p>	<p>2° Sans modification</p>
<p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la même période.</p>	<p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la période <u>mentionnée au 1° du I de l'article 1^{er}</u>.</p> <p>(amendement CE 34)</p>
<p>L'évaluation de l'indemnité tient compte de la valeur d'usage des locaux loués et de celle des matériaux ainsi que de leur situation au regard des risques naturels; en est déduite une participation au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence des occupants, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur a assuré le relogement des occupants</p>	<p>L'évaluation de l'indemnité tient compte de la valeur d'usage des locaux loués et de celle des matériaux ainsi que de leur situation au regard des risques naturels ; en est déduite une participation <u>du bénéficiaire de l'indemnité</u> au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence des occupants de <u>bonne foi</u>, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.

Sauf si le bailleur y a procédé, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

Article 4

I. – Les conditions de versement des indemnités ~~visées~~ aux articles 1^{er}, 2 et 3 font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics, à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou par son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.

II. – Les litiges relatifs au montant des indemnités ~~visées~~ aux articles 1^{er}, 2 et 3 sont de la compétence du juge de l'expropriation.

En vue de la fixation des indemnités, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis dans les cas ~~visés~~ aux articles 1^{er}, 2 et 3, soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipement public, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêt de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Les personnes en cause sont tenues d'appeler et de faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis.

La personne publique ou son

Texte adopté par la commission

a assuré le relogement des occupants dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.
(amendements CE 13 et 35)

Alinéa sans modification

Article 4

I. – Les conditions de versement des indemnités mentionnées aux articles 1^{er}, 2 et 3 font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics, à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou par son concessionnaire et la personne bénéficiaire.

(amendement CE 14)

II. – Les litiges relatifs au montant des indemnités mentionnées aux articles 1^{er}, 2 et 3 sont de la compétence du juge de l'expropriation.

(amendement CE 15)

En vue de la fixation des indemnités, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis dans les cas mentionnés aux mêmes articles 1^{er}, 2 et 3 soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipements publics, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêt de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

(amendement CE 16)

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations.

Le juge est saisi soit par la personne publique à l'initiative de l'opération, ou par son concessionnaire, à tout moment après la notification ~~visée~~ mentionnée au premier alinéa, soit par les personnes en cause à partir de la notification du montant définitif de l'offre faite par la personne publique ou son concessionnaire.

La personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire supporte seul les dépens de première instance.

III. – ~~Les dispositions~~ des articles 1^{er}, 2 et 3 ne ~~font~~ pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions, concessions passées, notamment, avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Le juge est saisi soit par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire à tout moment après la notification mentionnée au premier alinéa, soit par les personnes en cause à partir de la notification du montant définitif de l'offre faite par la personne publique ou son concessionnaire.

(amendement CE 17)

Alinéa sans modification

III. – Pour l'application des articles 1^{er}, 2 et 3, ne sont pas considérés comme sans droit ni titre les personnes ou les exploitants de locaux d'activité qui ont édifié, fait édifier ou se sont installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Les personnes sans droit ni titre peuvent être indemnisées si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi. Le présent III ne fait pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passées, notamment, avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

(amendement CE 36)

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique : cf. annexe p. 116</p>	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics nécessite la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés à bail, aucune indemnité n'est due aux bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police prise en application du premier alinéa du I de l'article 8, du I de l'article 9, ou des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24 ou L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10.</p> <p>Dans les mêmes cas, aucune indemnité n'est due aux exploitants d'établissements à usage professionnel et édifiés sans droit ni titre frappés d'un arrêté de péril pris en application du même article 10.</p>	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics nécessite la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés à bail, aucune indemnité n'est due aux bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police prise en application du premier alinéa du I de l'article 8, du I de l'article 9 ou des articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10 <u>de la présente loi</u>.</p> <p style="text-align: right;">(amendement CE 18)</p> <p style="text-align: center;">Alinéa sans modification</p>
<p>Article L. 562-3 du code de l'environnement : cf. annexe p. 112</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>Lorsque dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé dont la nature ou l'intensité du risque encouru justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants, la démolition des locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, les occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux peuvent être indemnisés dans les conditions précisées au I de l'article 1^{er}.</p> <p>L'indemnité d'expulsion et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.</p> <p>Le propriétaire foncier est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>Lorsque dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé dont la nature ou l'intensité du risque encouru justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants, la démolition des locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, les occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux peuvent être indemnisés <u>lorsqu'ils justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement</u>.</p> <p style="text-align: right;">(amendement CE 37)</p> <p style="text-align: center;">Alinéa sans modification</p> <p style="text-align: center;">Alinéa sans modification</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement</p>	<p>représentant de l'État dans le département, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, procède d'office aux mesures nécessaires, aux frais du propriétaire. La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes ; elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette.</p>	<p><i>Article 6 bis (nouveau)</i></p> <p><u>La présente section est applicable à Mayotte.</u></p> <p>(amendement CE 38)</p>
<p>Chapitre I^{er} : Des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</p>	<p>Section 2</p> <p>Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</p>
<p><i>Art. 4.</i> – Le plan départemental est établi à partir d'une évaluation territorialisée qualitative et quantitative des besoins qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.</p>	<p>Article 7</p> <p>Pour les départements et régions d'outre-mer, le g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>Article 7</p> <p>Le g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par <u>un alinéa</u> ainsi rédigé :</p> <p>(amendements CE 39 et 41)</p>
<p>(...)</p> <p>Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant : (...)</p>	<p>g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des</p>	

Dispositions en vigueur

organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

Texte de la proposition de loi

~~« Dans les départements et régions d'outre-mer, font, en sus, l'objet d'un repérage, les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitué par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement par des personnes sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes.~~

~~« Dans les départements et régions d'outre-mer, et aux fins de leur traitement, l'observatoire visé au deuxième alinéa comprend, en sus, les terrains et secteurs définis au troisième alinéa. »~~

Article 8

Texte adopté par la commission

« À la Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, font, en sus, l'objet d'un repérage les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement par des personnes sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes. Sur ces territoires, l'observatoire mentionné au deuxième alinéa du présent g comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au présent alinéa, aux fins de leur traitement. »

(amendements CE 40, 19, 20, 21 et 41)

**Alinéa supprimé
(amendement CE 41)**

Article 8

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

I. – Dans les secteurs d’habitat informel tels que définis au troisième alinéa du g de l’article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, le représentant de l’État dans le département peut, à l’intérieur d’un périmètre qu’il définit, déclarer l’insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, à usage d’habitation, qu’il désigne comme impropres à cet objet pour des raisons d’hygiène, de salubrité ou de sécurité. Il peut, dans un délai qu’il fixe, ordonner la démolition et interdire à l’habitation les locaux et installations qu’il a désignés. Il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour en empêcher l’accès et l’usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d’office, après avertissement de la personne à l’origine de l’édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d’habitation. L’avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l’État et exécutées d’office.

À l’intérieur du périmètre défini, le représentant de l’État dans le département peut également désigner les locaux, ou les ensembles de locaux, pouvant être conservés ou améliorés, au vu d’une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d’amélioration à effectuer dans un délai qu’il fixe.

II. – L’arrêté du représentant de l’État dans le département est pris sur le rapport de l’agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l’article 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d’hygiène et de santé, après avis du conseil départemental de l’environnement et des risques sanitaires et technologiques auquel le maire ou, le cas échéant, le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat, est invité à présenter ses

I. – Alinéa sans modification

À l’intérieur du périmètre défini, le représentant de l’État dans le département peut également désigner les locaux ou ensembles de locaux à usage d’habitation pouvant être conservés ou améliorés, au vu d’une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d’amélioration de l’habitat à effectuer dans un délai qu’il fixe en tenant compte du projet global d’aménagement et d’assainissement prévu sur le périmètre.

(amendements CE 42, 43 et 44)

II. – L’arrêté du représentant de l’État dans le département est pris sur le rapport de l’agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l’article 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d’hygiène et de santé, après avis du conseil départemental de l’environnement et des risques sanitaires et technologiques auquel le maire ou, le cas échéant, le président de l’établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d’habitat est invité à présenter ses

Article L. 1422-1 du code de la santé publique : cf. annexe p. 118

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent, portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement ~~prévu sur le périmètre proposé.~~

L'arrêté du représentant de l'État dans le département est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.

III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu, jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail, ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.

Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation mentionnée au premier alinéa.

Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré par le représentant de l'État dans le département.

Le relogement des occupants des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement, ou l'hébergement d'urgence des occupants, est assuré par le représentant de l'État dans le département ou par le maire. Lorsque les locaux ou installations concernés

observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au second alinéa du I.

(amendement CE 45)

Alinéa sans modification

III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu de situation des biens, jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.

(amendement CE 22)

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le représentant de l'État dans le département ou par le maire. Lorsque

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>—</p> <p><i>Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : cf. annexe p. 119</i></p>	<p>sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p> <p>Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le représentant de l'État dans le département, un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins, elle est redevable à la personne publique qui a assuré le relogement ou à son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à trois mois du nouveau loyer ou du coût de l'hébergement de chaque ménage relogé ou hébergé.</p> <p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office, aux frais de la personne défaillante.</p> <p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Le représentant de l'État dans le département peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.</p>	<p>les locaux ou installations concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p> <p>(amendement CE 46)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>IV. – Alinéa sans modification</p> <p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. <u>Si cette personne donne les lieux à bail</u>, le représentant de l'État dans le département peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

—

—

—

le maire.

(amendement CE 47)

Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. Le représentant de l'État dans le département peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.

Alinéa sans modification

Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le représentant de l'État dans le département prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.

Alinéa sans modification

Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants ou d'y contribuer selon les dispositions des deux derniers alinéas du III. En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants est assuré selon les dispositions du quatrième alinéa du même III.

Alinéa sans modification

En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par la personne publique ou le concessionnaire de l'opération d'aménagement ou d'assainissement intéressant le périmètre concerné.

Alinéa sans modification

V. – Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

V. – Sans modification

VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.

VI. – Sans modification

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

*Articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi
n° 70-612 du 10 juillet 1970 :
cf. annexe p. 120*

VII. – Lorsque l’assainissement du périmètre délimité par l’arrêté du représentant de l’État dans le département nécessite l’expropriation des terrains d’assiette des locaux utilisés aux fins d’habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 14, 15 et 17 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l’habitat insalubre.

VII. – Lorsque l’assainissement du périmètre délimité par l’arrêté du représentant de l’État dans le département nécessite l’expropriation des terrains d’assiette des locaux utilisés aux fins d’habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l’habitat insalubre.

(amendement CE 48)

L’indemnité d’expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu’il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d’habitation édifiées par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain.

Alinéa sans modification

Si l’expulsion des occupants à l’origine de l’édification des locaux constituant leur résidence principale est nécessaire à l’assainissement ou à l’aménagement du secteur, le juge de l’expropriation peut octroyer une indemnité pour perte de jouissance à ces derniers lorsqu’ils remplissent les conditions précisées à l’article 1^{er} de la présente loi.

Alinéa sans modification

Article 9

Article 9

I. – Lorsque l’état de locaux à usage d’habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l’État dans le département, sur rapport motivé de l’agence régionale de santé ou du service communal d’hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l’article 1422-1 du code de la santé publique, peut mettre en demeure, par arrêté, la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l’immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d’habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger, et, le cas échéant, les interdire à l’habitation, dans des délais qu’il fixe.

I. – Sans modification

*Article L. 1422-1 du code de la santé
publique : cf. annexe p. 118*

Il peut ordonner la démolition des locaux si, après évaluation

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins.

Il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux ou installations visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.

II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion du conseil soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées ci-dessus peuvent être entendues par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, à leur demande.

L'arrêté du représentant de l'État dans le département est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier, ou, à Mayotte, au livre foncier. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage prévu au présent alinéa.

L'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant

II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion du conseil soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées ci-dessus peuvent être entendues par le conseil précité, à leur demande.

(amendement CE 23)

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
—	<p>l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa.</p>	III. – Sans modification
—	<p>III. – À compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité prévues au deuxième alinéa du II, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.</p>	III. – Sans modification
—	<p>Les quatre derniers alinéas du III de l'article 8 sont applicables.</p>	IV. – Sans modification
—	<p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition prescrits par le le représentant de l'État dans le département en application du I n'y a pas procédé, il est fait application du IV de l'article 8.</p>	IV. – Sans modification
—	<p>V. – Le V de l'article 8 est applicable.</p>	V. – Sans modification
<p><i>Articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique : cf. annexe p. 116</i></p>	<p>VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique.</p>	VI. – Sans modification
—	<p>VII. – Lorsque la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.</p>	VII. – Sans modification
—	Article 10	Article 10
—	<p>I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques 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, le maire peut, après avertissement, sur rapport motivé, mettre en demeure, par arrêté, la personne qui a édifié, ou fait édifier la construction, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain</p>	<p>I. – Lorsque des bâtiments ou édifices 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, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure, par arrêté, la personne qui a édifié ou fait édifier la construction, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

d'assiette, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger, dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation, il peut les interdire à l'habitation dans un délai qu'il fixe.

Toutefois, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire ordonne, par arrêté, les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut notamment faire évacuer les lieux.

Le maire peut prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés dans l'arrêté pris en application des premier ou troisième alinéas du présent I, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction.

L'avertissement prévu aux premier et quatrième alinéas est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.

L'arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier, ou, à Mayotte, au livre foncier, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par les affichages prévus au présent alinéa.

Lorsque les travaux de réparation ou de démolition sont exécutés, le maire

d'assiette, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger, dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.

(amendements CE 24 et 25)

Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation ou occupé à d'autres fins, il peut les interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe.

(amendement CE 49)

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : cf. annexe p. 119</p>	<p>en prend acte par arrêté. Le sixième alinéa est applicable à cet arrêté.</p> <p>II. – Lorsque les locaux frappés d'un arrêté de péril du maire sont donnés à bail aux fins d'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit les mesures de publicité prévues au sixième alinéa du I jusqu'à l'affichage de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.</p> <p>La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants ou de contribuer à leur coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 8. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.</p> <p>En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par le maire.</p> <p>Les bâtiments vacants frappés d'un arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas du I du présent article ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'affichage à la mairie de l'arrêté mentionné au dernier alinéa du même I.</p> <p>Lorsque les bâtiments concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants.</p> <p>L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des</p>	<p>II. – Alinéa sans modification</p> <p>La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants <u>de bonne foi</u> ou de contribuer à son coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 8. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.</p> <p>(amendement CE 50)</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>Alinéa sans modification</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

occupants.

III. – Lorsque la personne tenue d’effectuer les travaux de démolition prescrits par l’arrêté du maire n’y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d’office, aux frais de la personne défaillante.

Lorsque la personne tenue d’effectuer les travaux de réparation prescrits par l’arrêté du maire ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le maire lui adresse une mise en demeure d’y procéder dans un délai qu’il fixe.

Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal d’habitation, le maire peut assortir cette mise en demeure d’une astreinte journalière d’un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu’à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.

Lors de la liquidation de l’astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l’article 12. Le maire peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l’astreinte lorsque les travaux prescrits par l’arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu’il n’a pu respecter le délai imposé pour l’exécution totale de ses obligations.

Si après mise en demeure les travaux n’ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d’office, aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d’une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.

IV. – Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

III. – Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal d’habitation et donnés à bail, le maire peut assortir cette mise en demeure d’une astreinte journalière d’un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu’à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.

(amendement CE 51)

Alinéa sans modification

Si après mise en demeure les travaux n’ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition totale ou partielle de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d’office, aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d’une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.

(amendement CE 52)

IV. – Sans modification

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation : <i>cf. annexe p. 105</i></p>	<p>V. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>V. – Sans modification</p>
	<p>VI. – Lorsque la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril du maire pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.</p>	<p>VI. – Sans modification</p>
	<p>Article 11</p>	<p>Article 11</p>
	<p>Les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10, lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, sont transmis au procureur de la république, ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.</p>	<p>Sans modification</p>
	<p>Article 12</p>	<p>Article 12</p>
	<p>I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du IV des articles 8 ou 9 ou du III de l'article 10.</p>	<p>I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de <u>30 000</u> € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application <u>du I</u> des articles 8, 9 ou 10. (amendements CE 53 et 54)</p>
	<p>II. – Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :</p>	<p>II. – Alinéa sans modification</p>
	<p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 9, ou de locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, de les expulser ;</p>	<p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 9, ou de locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, de menacer <u>un occupant</u>, de commettre à <u>son</u> égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'<u>il occupe</u>, <u>en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles 8 et 9, ou de le contraindre par la force à quitter les lieux</u> ;</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

(amendements CE 55 et 56)

Alinéa sans modification

– le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d’habiter des locaux prise en application du I des articles 8 ou 9 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des articles 8 et 9 ;

– le fait pour la personne qui a mis à disposition aux fins d’habitation des bâtiments faisant l’objet d’un arrêté du maire en application du I de l’article 10, de menacer ~~les occupants~~, de commettre à ~~leur~~ son égard tout acte d’intimidation ou de rendre impropres à l’habitation les locaux qu’~~ils occupent~~, il occupe, ~~de les expulser~~ ;

– le fait pour la personne qui a mis à disposition aux fins d’habitation des bâtiments faisant l’objet d’un arrêté du maire en application du I de l’article 10, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d’intimidation ou de rendre impropres à l’habitation les locaux qu’il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu’il détient en application du même article 10, ou de le contraindre par la force à quitter les lieux ;

(amendements CE 57 et 58)

Alinéa sans modification

– le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d’habiter et d’utiliser des locaux prise en application du I de l’article 10 et l’interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 10 ;

– le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l’occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 8 et 9 et du II de l’article 10 ;

(amendement CE 60)

– le fait de refuser de procéder au relogement de l’occupant, bien qu’étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 8 ou 9 ou du II de l’article 10.

(amendement CE 61)

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

III. – Alinéa sans modification

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

1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l’immeuble destiné à l’hébergement des personnes et ayant servi à commettre l’infraction ;

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>Articles 121-2 , 131-38 et 131-39 du code pénal : cf. annexe p. 113</p>	<p>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.</p>	<p>(amendement CE 62)</p> <p>2° Sans modification</p>
	<p>IV. – Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.</p>	<p>IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article <u>encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du même code, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.</u></p>
	<p>Les peines encourues par les personnes morales sont :</p>	<p>Alinéa supprimé (amendement CE 63)</p>
	<p>— l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;</p>	<p>Alinéa supprimé (amendement CE 63)</p>
	<p>— les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.</p>	<p>La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce <u>ou, le cas échéant, l'immeuble</u> destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.</p> <p>(amendements CE 63 et 64)</p>
<p>Article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation : cf. annexe p. 111</p>	<p>V. – 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 code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>V. – Sans modification</p>
	<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>
	<p>Des groupements d'intérêt public dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière constitués entre deux ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé, comportant au moins une personne morale de droit public, peuvent être</p>	<p>Sans modification</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p><i>Articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche : cf. annexe p. 115</i></p>	<p>créés pour assurer ensemble, pendant une durée déterminée, le traitement des quartiers d'habitat dégradé, et les activités contribuant dans ces quartiers au développement social urbain.</p> <p>Les articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche sont applicables à ces groupements d'intérêt public.</p>	<p>Les articles 8 à 13 s'appliquent à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin. Ils s'appliquent également à Mayotte, à l'exception du VII des articles 8 et 9 et du VI de l'article 10.</p> <p>(amendement CE 65)</p>
<p>Code général de la propriété des personnes publiques</p>	<p>Article 14</p>	<p>Article 14</p>
<p>Cinquième partie : Dispositions relatives à l'Outre-mer Livre III : Dispositions applicables à Mayotte Titre III : Gestion Ch. 1^{er} : Biens relevant du domaine public Section 1 : Consistance du domaine public Sous-section 2 : Domaine public maritime.</p>	<p>Article 15</p> <p>L'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>Sans modification</p>
<p><i>Art. L. 5331-6-2.</i> – Les terrains situés dans la zone définie à l'article L. 5331-5 et inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés aux fins de cession à titre gratuit aux collectivités territoriales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.</p>	<p>Cette cession doit avoir pour but la réalisation par les collectivités concernées de constructions ou d'opérations d'aménagement visées à l'article L. 711-5 du code de l'urbanisme ou la construction, par les organismes compétents, de logements subventionnés par l'État.</p>	
<p>Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le plan d'aménagement et de dévelop-</p>		

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

pement durable de Mayotte approuvé et avec les documents d'urbanisme applicables à Mayotte. Il doit prendre en compte les risques naturels et technologiques connus. Ce projet d'aménagement prévoit, le cas échéant, les conditions de relogement des occupants des constructions éparées mentionnées à l'article L. 5331-6-1.

Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, les terrains cédés reviennent dans le patrimoine de l'État, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils ont acquitté, minoré du montant des subventions éventuellement reçues de l'État.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles les terrains non libres d'occupation peuvent être cédés aux collectivités territoriales ou aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.

« Le représentant de l'État dans le département peut, après avis des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier. Pour la réalisation de ces opérations, le premier alinéa du présent article est applicable. Dans les opérations publiques répondant aux conditions ci-dessus, les articles L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>
<p style="text-align: center;">Code général des collectivités territoriales</p>	<p style="text-align: center;">Section 3 Dispositions diverses</p>	<p style="text-align: center;">Section 3 Dispositions diverses</p>
<p>Deuxième partie : La commune Livres II : Administration et services communaux Titre IV : Biens de la commune Chapitre III : Déclaration de parcelle en état d'abandon</p>	<p style="text-align: center;">Article 16</p>	<p style="text-align: center;">Article 16</p>
<p><i>Art. L. 2243-3.</i> – À l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine.</p>	<p>I. – L'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :</p>	<p>I. – Alinéa sans modification</p>
<p>La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire. Toutefois, pour les parcelles situées dans les départements d'outre-mer et, en tout ou partie, dans le périmètre d'un quartier ancien dégradé figurant sur la liste mentionnée à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la procédure peut être poursuivie lorsqu'elle a déjà été interrompue à deux reprises au moins au cours des cinq années précédentes sans que les propriétaires aient mis fin à l'état d'abandon.</p>	<p>1° Après la première occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'abandon définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec le maire. » ;</p> <p>2° La seconde phrase du même deuxième alinéa est supprimée ;</p>	<p>1° Après la <u>seconde</u> occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec <u>ce dernier</u>. » ;</p> <p style="text-align: center;">(amendements CE 66, 26 et 27)</p> <p>2° Sans modification</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par la commission
<p>La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés.</p>	<p>3° Après la seconde occurrence du mot : « soit », la fin de la seconde phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par convention avec le maire mentionné au deuxième alinéa. » ;</p>	3° Sans modification
<p><i>Art. L. 2243-4.</i> – L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p> <p>« Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers, pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »</p>	4° Sans modification
<p>L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.</p>	<p>II. – L'article L. 2243-4 du même code est ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. L. 2243-4.</i> – Le maire saisit le conseil municipal qui l'autorise à poursuivre l'expropriation de l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté d'abandon manifeste au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.</p>	II. – Sans modification
<p>L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.</p>	<p>« L'expropriation est poursuivie dans les conditions prévues par le présent article.</p>	
	<p>« Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût qui est mis à la disposition du public appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.</p>	

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par la commission

« Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

« – déclare d'utilité publique le projet visé à l'article L. 2243-3 et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ;

« – déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« – fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

« L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Dispositions en vigueur

—

Texte de la proposition de loi

—

Article 17

Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Les charges qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Texte adopté par la commission

—

Article 17

Sans modification

ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF

Code de la construction et de l'habitation

Livre V : Bâtiments menaçant ruine ou insalubres.

Titre I^{er} : Bâtiments menaçant ruine.

Chapitre unique.

Article L. 511-1

Le maire peut 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, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

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.

Article L. 511-1-1

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.

À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées au premier alinéa ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Cet arrêté reproduit le premier alinéa de l'article L. 521-2.

À la demande du maire, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont dépend l'immeuble pour chacun des locaux aux frais du propriétaire.

Article 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.

À 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.

Article L. 511-3

En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.

Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment, l'évacuation de l'immeuble.

Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office. En ce cas, le maire agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement.

Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L. 511-2.

Article L. 511-1-4

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux propriétaires ou copropriétaires défaillants, en application des dispositions des articles L. 511-2 et L. 511-3, sont recouvrés comme en matière de contributions directes. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est adressé à chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redevable.

Lorsque la commune s'est substituée à certains copropriétaires défaillants, le montant de la créance due par ceux-ci est majoré de celui des intérêts moratoires calculés au taux d'intérêt légal, à compter de la date de notification par le maire de la décision de substitution aux copropriétaires défaillants.

Article L. 511-4-1

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des monuments funéraires 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.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un monument funéraire est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure prévue aux alinéas suivants.

Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret, met les personnes titulaires de la concession en demeure de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin

durablement au danger ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les monuments mitoyens.

L'arrêté pris en application de l'alinéa précédent est notifié aux personnes titulaires de la concession. À défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé le cimetière ainsi que par affichage au cimetière.

Sur le rapport d'un homme de l'art ou des services techniques compétents, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté.

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

À 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.

Lorsque la commune se substitue aux personnes titulaires de la concession défaillantes et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en leur lieu et place, pour leur compte et à leurs frais.

Les frais de toute nature, avancés par la commune lorsqu'elle s'est substituée aux personnes titulaires de la concession défaillantes, sont recouvrés comme en matière de contributions directes.

Article L. 511-5

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 à L. 521-3.

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.

À 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.

Article L. 511-6

I. – Est puni d'un d'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 des articles L. 511-2 et L. 511-3.

II. – 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'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.

III. – 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.

IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

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

.....
.....

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre V : Sanctions et dispositions diverses.

Chapitre unique.

Article L. 651-10

I. – Lorsqu'à l'occasion de poursuites exercées sur le fondement de l'article 225-14 du code pénal, des articles L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 511-6, L. 521-4 et L. 123-3 du présent code, il est avéré que la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement des personnes est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative compétente peut saisir sur requête le président du tribunal de grande instance ou le magistrat du siège délégué par lui, aux fins de faire désigner un administrateur provisoire pour toute la durée de la procédure ; les organismes bénéficiant d'un agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 peuvent être désignés en qualité d'administrateur provisoire.

II. – Le ministère public porte à la connaissance du propriétaire de l'immeuble et du propriétaire du fonds dans lequel est exploité l'établissement visé au I l'engagement des poursuites ainsi que les décisions de désignation d'un administrateur provisoire ou de confiscation intervenues. Il fait mentionner la décision de confiscation au registre du commerce et des sociétés et aux registres sur lesquels sont inscrites les sûretés. Les modalités d'application de cette information sont déterminées par décret en Conseil d'État.

III. – Lorsque la personne titulaire de la licence de débit de boissons ou de restaurant ou propriétaire du fonds de commerce dans lequel est exploité un établissement visé au I n'est pas poursuivie, les peines complémentaires prévues aux 2° et 3° de l'article 225-16 et aux 3° et 5° de l'article 225-19 du code pénal ne peuvent être prononcées, par décision spéciale et motivée, que s'il est établi que cette personne a été citée à la diligence du ministère public avec indication de la nature des poursuites exercées et de la possibilité pour le tribunal de prononcer ces peines. Cette personne peut présenter ou faire présenter par un avocat ses observations à l'audience. Si elle use de cette faculté, elle peut interjeter appel de la décision prononçant l'une de ces peines complémentaires.

IV. – La décision qui prononce la confiscation du fonds de commerce entraîne le transfert à l'État de la propriété du fonds confisqué et emporte subrogation de l'État dans tous les droits du propriétaire du fonds.

* * * * *

Code de l'environnement

Livre V : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances

Titre VI : Prévention des risques naturels

Chapitre II : Plans de prévention des risques naturels prévisibles

Article L. 562-3

Le préfet définit les modalités de la concertation relative à l'élaboration du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Sont associés à l'élaboration de ce projet les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} et après avis des conseils municipaux des communes sur le territoire desquelles il doit s'appliquer, le plan de prévention des risques naturels prévisibles est approuvé par arrêté préfectoral. Au cours de cette enquête, sont entendus, après avis de leur conseil municipal, les maires des communes sur le territoire desquelles le plan doit s'appliquer.

* * * * *

Code pénal

LIVRE I^{er} : Dispositions générales.

TITRE II : De la responsabilité pénale.

CHAPITRE I^{er} : Dispositions générales.

Article 121-2

Les personnes morales, à l'exclusion de l'État, sont responsables pénalement, selon les distinctions des articles 121-4 à 121-7, des infractions commises, pour leur compte, par leurs organes ou représentants.

Toutefois, les collectivités territoriales et leurs groupements ne sont responsables pénalement que des infractions commises dans l'exercice d'activités susceptibles de faire l'objet de conventions de délégation de service public.

La responsabilité pénale des personnes morales n'exclut pas celle des personnes physiques auteurs ou complices des mêmes faits, sous réserve des dispositions du quatrième alinéa de l'article 121-3.

.....
.....

TITRE III : Des peines.

CHAPITRE I^{er} : De la nature des peines.

Section 2 : Des peines applicables aux personnes morales.

Sous-section 1 : Des peines criminelles et correctionnelles.

Article 131-38

Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction.

Lorsqu'il s'agit d'un crime pour lequel aucune peine d'amende n'est prévue à l'encontre des personnes physiques, l'amende encourue par les personnes morales est de 1 000 000 €.

Article 131-39

Lorsque la loi le prévoit à l'encontre d'une personne morale, un crime ou un délit peut être sanctionné d'une ou de plusieurs des peines suivantes :

1° La dissolution, lorsque la personne morale a été créée ou, lorsqu'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni en ce qui concerne les personnes physiques d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans, détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ;

2° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales ;

3° Le placement, pour une durée de cinq ans au plus, sous surveillance judiciaire ;

4° La fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;

5° L'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus ;

6° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre ses titres financiers aux négociations sur un marché réglementé ;

7° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'émettre des chèques autres que ceux qui permettent le retrait de fonds par le tireur auprès du tiré ou ceux qui sont certifiés ou d'utiliser des cartes de paiement ;

8° La peine de confiscation, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ;

9° L'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci soit par la presse écrite, soit par tout moyen de communication au public par voie électronique ;

10° La confiscation de l'animal ayant été utilisé pour commettre l'infraction ou à l'encontre duquel l'infraction a été commise ;

11° L'interdiction, à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus, de détenir un animal ;

La peine complémentaire de confiscation est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse.

Les peines définies aux 1° et 3° ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes morales de droit public dont la responsabilité pénale est susceptible d'être engagée. Elles ne sont pas non plus applicables aux partis ou groupements politiques ni aux syndicats professionnels. La peine définie au 1° n'est pas applicable aux institutions représentatives du personnel.

* * * * *

Code de la recherche

LIVRE III : LES ÉTABLISSEMENTS ET ORGANISMES DE RECHERCHE

TITRE IV : LES STRUCTURES DE COOPÉRATION

Chapitre I^{er} : Les groupements d'intérêt public.

Article L. 341-1

Des groupements d'intérêt public dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière peuvent être constitués entre des établissements publics ayant une activité de recherche et de développement technologique, entre l'un ou plusieurs d'entre eux et une ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé pour exercer ensemble, pendant une durée déterminée, des activités de recherche ou de développement technologique, ou gérer des équipements d'intérêt commun nécessaires à ces activités.

Article L. 341-2

Le groupement d'intérêt public ne donne pas lieu à la réalisation ni au partage de bénéfices. Il peut être constitué sans capital. Les droits de ses membres

ne peuvent être représentés par des titres négociables. Toute clause contraire est réputée non écrite.

Article L. 341-3

Les personnes morales de droit public, les entreprises nationales et les personnes morales de droit privé chargées de la gestion d'un service public doivent disposer ensemble de la majorité des voix dans l'assemblée du groupement et dans le conseil d'administration qu'elles désignent.

Le directeur du groupement, nommé par le conseil d'administration, assure, sous l'autorité du conseil et de son président, le fonctionnement du groupement. Dans les rapports avec les tiers, le directeur engage le groupement pour tout acte entrant dans l'objet de celui-ci.

Un commissaire du Gouvernement est nommé auprès du groupement.

Article L. 341-4

La convention par laquelle est constitué le groupement doit être approuvée par l'autorité administrative, qui en assure la publicité. Elle détermine les modalités de participation des membres et les conditions dans lesquelles ils sont tenus des dettes du groupement. Elle indique notamment les conditions dans lesquelles ceux-ci mettent à la disposition du groupement des personnels rémunérés par eux.

Le groupement d'intérêt public est soumis au contrôle de la Cour des comptes dans les conditions prévues par l'article L. 133-2 du code des juridictions financières.

La transformation de toute autre personne morale en groupement d'intérêt public n'entraîne ni dissolution ni création d'une personne morale nouvelle.

* * * * *

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.

Article L. 1331-22

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur 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.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

Article L. 1331-23

Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

Article L. 1331-24

Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le représentant de l'État dans le département, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par l'injonction.

Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues par

l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire. La créance de la collectivité publique est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Article L. 1331-25

À l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'État dans le département 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 représentant de l'État dans le département 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 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'établissement public.

Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

Les dispositions des I et III de l'article L. 1331-28, des articles L. 1331-28-1 et L. 1331-28-2, du I de l'article L. 1331-29 et de l'article L. 1331-30 sont applicables.

Livre IV : Administration générale de la santé

Titre II : Administrations

Chapitre II : Services communaux d'hygiène et de santé.

Article L. 1422-1

Les services municipaux de désinfection et les services communaux d'hygiène et de santé relèvent de la compétence des communes ou, le cas échéant, des groupements de communes, qui en assurent l'organisation et le financement, sous l'autorité du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les services communaux d'hygiène et de santé sont chargés, sous l'autorité du maire, de l'application des dispositions relatives à la protection générale de la

santé publique énumérées, notamment, au titre Ier du livre III de la présente partie et relevant des autorités municipales.

Les services communaux d'hygiène et de santé qui, à la date d'entrée en vigueur de la section 4 du titre II de la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, exercent effectivement des attributions en matière de vaccination ou de désinfection ainsi qu'en matière de contrôle administratif et technique des règles d'hygiène continuent d'exercer ces attributions par dérogation aux articles 38 et 49 de ladite loi. À ce titre, les communes dont relèvent ces services communaux d'hygiène et de santé reçoivent la dotation générale de décentralisation correspondante dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

* * * * *

Code de l'urbanisme

Livre III : Aménagement foncier.

Article L. 300-1

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

* * * * *

Loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre

Titre II : Dispositions relatives à l'expropriation

Article 13

Peut être poursuivie au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues aux articles 14 à 19, l'expropriation :

– des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application des articles L. 1331-25 et L. 1331-28 du code de la santé publique ;

– des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

– à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Article 14

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet, par arrêté :

Déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, installations et terrains, après avoir constaté, sauf dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13, qu'ils ont été déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-25 ou de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, ou qui ont fait l'objet d'un arrêté de péril assorti d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit de qui est poursuivie l'expropriation ;

Mentionne les offres de relogement faites obligatoirement aux occupants y compris les propriétaires, qu'il s'agisse d'un relogement durable ou d'un relogement d'attente avant l'offre d'un relogement définitif ;

Déclare cessibles lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles bâtis, installations et terrains visés dans l'arrêté ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation des domaines ;

Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique, ce délai étant porté à deux mois dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 13 ;

Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement pour le cas où celui-ci ne serait pas assuré par les soins de l'administration et, le cas échéant, le montant de l'indemnité de privation de jouissance ;

L'arrêté prévu au présent article est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux et, en cas d'immeuble d'hébergement, à l'exploitant.

Article 15

Les terrains expropriés en application de l'article 14 peuvent être affectés, à titre précaire, à la construction de logements provisoires et de leurs annexes sans que la durée d'utilisation de ceux-ci puisse excéder huit ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Article 17

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu à l'article 14 de la présente loi produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 19

Le refus par les occupants des locaux ou installations visés à l'arrêté prévu à l'article 14, du relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les conditions prévues à l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme permet leur expulsion sans indemnité.

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

Amendement CE 1 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 1, substituer aux mots : « ces personnes peuvent être indemnisées », les mots : « ces occupants peuvent être indemnisés ».

Amendement CE 2 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 2, substituer aux mots : « de locaux », les mots : « des locaux ».

Amendement CE 3 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 4, après les mots : « d'occupation », insérer les mots : « mentionnées au 1^o ».

Amendement CE 4 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 5, substituer aux mots : « personne publique à l'initiative de », les mots : « collectivité publique compétente ayant engagé ».

Amendement CE 5 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 6, substituer au mot : « visée », le mot : « mentionnée ».

Amendement CE 6 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 6, après les mots : « personne publique », insérer les mots : « ou à son concessionnaire ».

Amendement CE 7 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 7, substituer aux mots : « à compter d'une des dates précisées », les mots : « à l'une des dates mentionnées ».

Amendement CE 8 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 8, substituer aux mots : « dans le respect des conditions légales », les mots : « légalement ».

Amendement CE 9 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 9, après les mots : « personne publique », insérer les mots : « ou de son concessionnaire ».

Amendement CE 10 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À la deuxième phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots : « les dispositions d' », les mots : « le droit de l' ».

Amendement CE 11 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À la deuxième phrase de l'alinéa 10, après les mots : « en dehors », insérer les mots : « de cette opération ».

Amendement CE 12 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À l'alinéa 1, substituer aux mots : « par des personnes », les mots : « par les personnes ».

Amendement CE 13 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À la première phrase de l'alinéa 5, après le mot : « participation », insérer les mots : « du bénéficiaire de l'indemnité ».

Amendement CE 14 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 4

À l'alinéa 1, substituer au mot : « visées », le mot : « mentionnées ».

Amendement CE 15 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 4

À l'alinéa 2, substituer au mot : « visées », le mot : « mentionnées ».

Amendement CE 16 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 4

À l'alinéa 3, substituer au mot : « visés », le mot : « mentionnés ».

Amendement CE 17 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 4

À l'alinéa 6, substituer au mot : « visée », le mot : « mentionnée ».

Amendement CE 18 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 5

À l'alinéa 1, substituer aux références : « L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24 ou L. 1331 25 », les références : « L. 1331-22 à L. 1331-25 ».

Amendement CE 19 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

À l'alinéa 2, substituer au mot : « constitué », le mot : « constitués ».

Amendement CE 20 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

À l'alinéa 2, substituer aux mots : « où de réseaux », les mots : « ou de réseaux ».

Amendement CE 21 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

À l'alinéa 2, substituer au mot : « voiries », les mots : « ou de voiries ».

Amendement CE 22 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À la première phrase de l'alinéa 5, après les mots : « mairie du lieu », insérer les mots : « de situation des biens ».

Amendement CE 23 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 9

À la dernière phrase de l'alinéa 4, substituer aux mots : « départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques », le mot : « précité ».

Amendement CE 24 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

À la première phrase de l'alinéa 1, supprimer le mot : « quelconques ».

Amendement CE 25 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

À la première phrase de l'alinéa 1, après le mot : « avertissement, », insérer le mot : « et, ».

Amendement CE 26 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 16

À l'alinéa 1, substituer aux mots : « à mettre fin à l'abandon », les mots : « à y mettre fin ».

Amendement CE 27 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 16

À la fin de l'alinéa 1, substituer aux mots : « en accord avec le maire », les mots : « en accord avec ce dernier ».

Amendement CE 28 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« à compter de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération ou de la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, de la date »,

les mots :

« à la date de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération, à celle d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, à celle ».

Amendement CE 29 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 1^{er}

À l'alinéa 3, substituer aux mots : « la même période », les mots : « la période mentionnée au 1^o ».

Amendement CE 30 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 2

À la fin de l'alinéa 1, substituer aux mots : « la même période », les mots : « la période mentionnée à cet alinéa ».

Amendement CE 31 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 2

À la fin de l'alinéa 2, substituer aux mots : « la même période », les mots : « la période mentionnée au 1^o du I de l'article 1^{er} ».

Amendement CE 32 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À l'alinéa 2, substituer aux mots : « à compter d'une », les mots : « à l'une ».

Amendement CE 33 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À la fin de l'alinéa 2, substituer à la référence : « article 2 », la référence : « article 1^{er} ».

Amendement CE 34 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À l'alinéa 4, substituer aux mots : « la même période », les mots : « la période mentionnée au 1^o du I de l'article 1^{er} ».

Amendement CE 35 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 3

À la première phrase de l'alinéa 5, après le mot : « occupants », insérer les mots : « de bonne foi ».

Amendement CE 36 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 4

Rédiger ainsi l'alinéa 8 :

« III. Pour l'application des articles 1^{er} à 3, ne sont pas considérées comme sans droit ni titre les personnes ou les exploitants de locaux d'activité qui ont édifié, fait édifier ou se sont installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Les personnes sans droit ni titre pourront être indemnisées si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi. Ces dispositions ne font pas obstacle (le reste sans changement) ... ».

Amendement CE 37 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 6

Après le mot : « indemnisées », rédiger ainsi la fin de l'alinéa 1 :

« lorsqu'ils justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au 3^{ème} alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement ».

Amendement CE 38 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article additionnel après l'article 6

Insérer l'article suivant :

« La présente section est applicable à Mayotte ».

Amendement CE 39 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

Au début de l'alinéa 1, supprimer les mots : « Pour les départements et régions d'outre-mer, ».

Amendement CE 40 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

À l'alinéa 2, substituer aux mots : « Dans les départements et régions d'outre-mer », les mots : « A la Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à la Réunion et à Saint-Martin, ».

Amendement CE 41 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 7

I. Compléter l'alinéa 2 par la phrase suivante :

« Sur ces territoires, l'observatoire mentionné au 2e alinéa comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au présent alinéa, aux fins de leur traitement. »

II. En conséquence, supprimer l'alinéa 3.

III. En conséquence, à l'alinéa 1, substituer aux mots : « deux alinéas ainsi rédigés », les mots : « un alinéa ainsi rédigé ».

Amendement CE 42 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À l'alinéa 2, substituer aux mots : « les locaux, ou les ensembles de locaux », les mots : « les locaux ou ensembles de locaux à usage d'habitation ».

Amendement CE 43 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À l'alinéa 2, après les mots : « d'amélioration », insérer les mots : « de l'habitat ».

Amendement CE 44 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

Compléter l'alinéa 2 par les mots : « en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre ».

Amendement CE 45 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À la fin de l'alinéa 3, substituer aux mots : « prévu sur le périmètre proposé », les mots : « mentionné au 2^{ème} alinéa du I ».

Amendement CE 46 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À la première phrase de l'alinéa 8, après le mot « occupants », insérer les mots : « de bonne foi ».

Amendement CE 47 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

Au début de la deuxième phrase de l'alinéa 11, insérer les mots : « Si cette personne donne les lieux à bail, ».

Amendement CE 48 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 8

À l'alinéa 18, substituer aux références : « articles 14, 15 et 17 », les références : « articles 13, 14, 15, 17 et 19 ».

Amendement CE 49 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

1. À l'alinéa 2, après les mots : « d'habitation », insérer les mots : « ou occupé à d'autres fins ».

2. En conséquence, au même alinéa, après les mots : « l'habitation », insérer les mots : « ou à toute autre utilisation ».

Amendement CE 50 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

À la première phrase de l'alinéa 9, après le mot : « occupants », insérer les mots : « de bonne foi ».

Amendement CE 51 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

À l'alinéa 16, après le mot : « habitation », insérer les mots : « et donnés à bail ».

Amendement CE 52 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 10

À la première phrase de l'alinéa 18, après le mot : « démolition », insérer les mots : « totale ou partielle ».

Amendement CE 53 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 1, substituer au montant : « 50 000 € », le montant : « 30 000 € ».

Amendement CE 54 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 2, substituer aux références : « du IV de l'article 8, du IV de l'article 9 ou du III de l'article 10 », les références : « du I de l'article 8, du I de l'article 9 ou du I de l'article 10 ».

Amendement CE 55 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 4, substituer aux mots :

« de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent »,

les mots :

« de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles 8 et 9 ».

Amendement CE 56 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À la fin de l'alinéa 4, substituer aux mots : « de les expulser », les mots : « ou de les contraindre par la force à quitter les lieux ».

Amendement CE 57 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 6, substituer aux mots :

« de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent »,

les mots :

« de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application de l'article 10 ».

Amendement CE 58 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À la fin de l'alinéa 6, substituer aux mots : « de les expulser », les mots : « ou de les contraindre par la force à quitter les lieux ».

Amendement CE 60 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 8, après le mot : « logement », insérer les mots : « y compris rétroactivement ».

Amendement CE 61 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

Après l'alinéa 8, insérer l'alinéa suivant :

« - le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III de l'article 8, du III de l'article 9 ou du II de l'article 10 ».

Amendement CE 62 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À l'alinéa 10, après le mot : « commerce », insérer les mots : « ou, le cas échéant, de l'immeuble ».

Amendement CE 63 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

I. Substituer aux alinéas 12 à 14 l'alinéa suivant :

« IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code ».

II. En conséquence, au début de l'alinéa 15, supprimer les mots :

« – les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. ».

Amendement CE 64 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 12

À la deuxième phrase de l'alinéa 15, après le mot « commerce », insérer les mots : « ou, le cas échéant, l'immeuble ».

Amendement CE 65 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 14

Rédiger ainsi cet article :

« Les articles 8 à 13 s'appliquent à la Guadeloupe, à la Martinique, à La Guyane, à la Réunion et à Saint-Martin. Ils s'appliquent également à Mayotte, à l'exception du VII de l'article 8, du VII de l'article 9 et du VI de l'article 10 ».

Amendement CE 66 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Article 16

À l'alinéa 1, substituer aux mots : « première occurrence », les mots : « deuxième occurrence ».

Amendement CE 67 présenté par M. Serge Letchimy, rapporteur :

Titre

Au titre de la proposition de loi, après le mot : « relatives » : substituer aux mots : « à l' », les mots : « aux quartiers d' ».