

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° 1211 (Rect)

présenté par

M. Hanotin, M. Pupponi, M. Laurent, M. Borgel, Mme Maquet, M. Bies, Mme Tallard, Mme Massat, Mme Delga, M. Pellois, M. Potier, Mme Grelier, Mme Battistel, Mme Le Loch, Mme Sommaruga, Mme Erhel et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 46 SEXIES, insérer l'article suivant:**

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Autorisation préalable de mise en location

« *Art. L. 634 – I. – I* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécent et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

« II. – La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation.

« III. – La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« *Art. L. 634-2.* – La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocation familiale et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« *Art. L. 634-3.* – La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location, est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

« La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivée que par le non respect des exigences de décence du logement telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« *Art. L. 634-4.* – La demande d'autorisation est effectuée auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune au moyen d'un formulaire type. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dossier de diagnostic technique prévu à cet article est annexé à cette demande.

« Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

« À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

« L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« *Art. L. 634-5.* – Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

« *Art. L. 634-6.* – La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocation familiale, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

« *Art. L. 634-7.* – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

« Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

« Le produit des amendes prévues au deux alinéas précédents est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« *Art. L. 634-8.* – Les modalités d'application de la présente section sont définies par décret en Conseil d'État. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à créer un régime d'autorisation préalable de mise en location de logements sur certain territoires afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et le logement non décent.