

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 752

présenté par

M. Carpentier, M. Braillard, M. Chalus, M. Charasse, Mme Dubié, M. Falorni, M. Giacobbi,
Mme Girardin, M. Giraud, M. Krabal, M. Moignard, Mme Orliac, M. Robert, M. Saint-André et
M. Tourret

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

Après l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 111-6-1-1.* – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut instituer, dans les zones présentant une forte proportion de logements dégradés, une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement existant, 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.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux dispositions de l'article L. 111-6-1.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation visée au premier alinéa, lorsque les locaux d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants, à la salubrité publique et aux critères de décence.

« Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division après que le maire a saisi pour avis le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la délibération visée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

« Art. L. 111-6-1-2. – La demande d'autorisation prévue à l'article L. 111-6-1-1 est adressée au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, au maire de la commune dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut, le maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis quelques années se développent des pratiques de division de logement souvent pavillonnaire en locaux d'habitation, conduisant ainsi à des conditions indigne de vie pour leurs occupants.

Cet amendement propose de lutter contre ce phénomène en instaurant une autorisation de réalisation des travaux de division sur des périmètres délimités par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

Cet amendement propose ainsi de permettre au maire de s'opposer à des divisions en propriété ou en location d'immeubles d'habitation qui méconnaîtraient ces dispositions, les règles de sécurité ou de salubrité publique, ou seraient inadaptées au regard de l'insuffisance des équipements collectifs ou des possibilités de stationnement à proximité de l'immeuble.

Observable en particulier dans les grandes agglomérations, le développement de l'habitat indigne est préoccupant.

Ce phénomène est alimenté à la fois par le manque de logement dans les zones dites « tendues » et par des logiques de « marchands de sommeil » qui n'hésitent pas à louer comme résidence principale des garages, caves ou greniers.

Ce phénomène est également aggravé par certains propriétaires qui divisent à peu de frais des pavillons et louant toutes les surfaces disponibles engendrant un processus de sur-occupation et de filières locatives indélicates.

Ces divisions en propriété ou en location des immeubles d'habitation ne font aujourd'hui l'objet d'aucun contrôle préalable à leur réalisation, seules existent des sanctions pénales a posteriori lorsque ces divisions méconnaissent certaines dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Cet état du droit aboutit à la création de logements ne répondant pas aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret 2002-120 du 31 janvier 2002.

La loi laisse aujourd'hui le soin aux propriétaires et occupants de régler le problème de la mise en conformité du logement aux normes d'un logement décent, le cas échéant devant un juge.

Or, les tensions sur le marché immobilier sont telles que la situation de certains occupants rend très difficile la mise en œuvre des sanctions prévues par les textes et l'effectivité du droit à un logement décent qui constitue pourtant un objectif de valeur constitutionnelle.

C'est ainsi qu'il est apparu nécessaire de créer un contrôle a priori des divisions d'immeubles d'habitation en les soumettant à une autorisation préalable du maire de la commune où est sis l'immeuble.