



N° 3667

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 14 décembre 2020.

PROPOSITION DE LOI

tendant à garantir la décence des logements conventionnés,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Pierre CORDIER, Édith AUDIBERT, Valérie BAZIN-MALGRAS, Sandrine BOËLLE, Émilie BONNIVARD, Jean-Claude BOUCHET, Sylvie BOUCHET BELLECOURT, Bernard BOULEY, Jean-Luc BOURGEAUX, Marine BRENIER, Bernard BROCHAND, Fabrice BRUN, Jacques CATTIN, Dino CINIERI, Josiane CORNELOUP, Olivier DASSAULT, Julien DIVE, Virginie DUBY-MULLER, Annie GENEVARD, Philippe GOSSELIN, Jean-Charles GRELIER, Michel HERBILLON, Constance LE GRIP, Emmanuel MAQUET, Olivier MARLEIX, Gérard MENUUEL, Frédérique MEUNIER, Philippe MEYER, Maxime MINOT, Jean-François PARIGI, Éric PAUGET, Guillaume PELTIER, Bernard PERRUT, Bérengère POLETTI, Nathalie PORTE, Didier QUENTIN, Julien RAVIER, Robin REDA, Frédéric REISS, Jean-Luc REITZER, Vincent ROLLAND, Martial SADDIER, Raphaël SCHELLENBERGER, Michèle TABAROT, Robert THERRY, Jean-Louis THIÉRIOT, Laurence TRASTOUR-ISNART, Isabelle VALENTIN, Michel VIALAY, Jean-Pierre VIGIER, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Un particulier désirant mettre en location un logement peut signer une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour bénéficier de réductions fiscales sur les revenus locatifs encaissés. Si le propriétaire recourt à l'intermédiation locative sociale, il peut également percevoir une prime de 1 000 euros, à condition que le loyer soit un loyer social ou très social, jusqu'au 31 décembre 2022.

En contrepartie, la convention, détaillée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, impose au propriétaire un montant maximum de loyer (intermédiaire, social ou très social), et des restrictions dans le choix du locataire en excluant notamment les proches du propriétaire. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans si le propriétaire reçoit une aide pour réaliser des travaux d'amélioration, et à six ans dans le cas contraire.

Pour autant, la notion de « logement décent » reste très vague. En effet, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains définit un « logement décent » comme ne présentant pas de risques pour la sécurité physique et la santé des occupants. Il doit être pourvu des éléments de confort habituels (eau chaude et froide, prises électriques, installation permettant le chauffage...), répondre à des critères de surface minimale et de performance énergétique et être exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.

Lorsqu'un logement loué n'est pas conforme aux caractéristiques de la décence, le locataire doit d'abord s'assurer qu'il n'est pas à l'origine du mauvais état du logement (ne pas boucher les ventilations, entretenir les joints de la douche, des fenêtres...). Les menues réparations et les réparations d'entretien courant sont également à sa charge. Si la responsabilité paraît bien incomber au propriétaire, le locataire peut engager des démarches en le contactant, et en cas de refus, en saisissant le tribunal d'instance.

Le maire est responsable de la salubrité publique et de la sécurité sur sa commune. Un agent des services techniques et sanitaires de la commune peut donc effectuer une visite du logement et établir un rapport transmis ensuite au maire. Si le logement ne répond pas aux prescriptions du

Règlement sanitaire départemental (RSD), et que la responsabilité ne paraît pas incomber au locataire dans le cadre de l'entretien courant du logement, le maire peut mettre en demeure le propriétaire de respecter ce règlement. Si les travaux ne sont pas réalisés à l'issue d'une demande verbale ou d'un courrier simple, un procès-verbal d'infraction sera établi et adressé au propriétaire par LRAR. Celui-ci sera tenu au paiement d'une contravention.

Mais bien souvent, étant en situation précaire, le locataire d'un logement indécent ou insalubre n'est pas armé pour se lancer dans ce combat juridique. La peur de se retrouver sans aucun toit, à la rue, le dissuade de contacter les services qui pourraient pourtant l'aider afin que son droit légitime à un logement décent soit respecté. Les autorités administratives ont l'obligation d'intervenir pour faire cesser les situations d'habitat indigne dont elles ont connaissance. Mais encore faut-il qu'elles en aient connaissance...

Pour pallier à cela, certains maires ont décidé, dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ALUR, d'instaurer dans leurs communes un « permis de louer » afin de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, mais cela ne s'applique pas aux locations de logements sociaux ni à ceux faisant l'objet d'une convention APL avec l'État...

En effet, en principe, tout logement avec une demande de conventionnement en cours peut faire l'objet d'une visite de contrôle par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui s'assure de la véracité des informations mentionnées et vérifie qu'il n'y a pas de problèmes liés à la décence ou à l'état général du logement. Après cette visite, il pourra être demandé de procéder à quelques menus travaux ou installations complémentaires avant la validation de la convention. Mais cette visite n'est pas systématique.

Cette proposition de loi vise par conséquent à écrire dans la loi que l'Agence nationale de l'habitat, qui assure déjà le contrôle du respect des conventions signées avec les bailleurs, vérifie également la décence des logements qui font une demande de conventionnement avant l'entrée en vigueur de la convention, puis tous les cinq ans. Il n'est pas acceptable que des bailleurs bénéficient d'avantages fiscaux conséquents et d'une garantie des loyers par le versement direct de l'Aide personnalisée au logement (APL) par la Caisse d'allocations familiales pour des logements indignes qu'ils auraient honte de proposer sur le marché locatif classique.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi que nous vous demandons de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Le huitième alinéa de l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots :
- ② « qui vérifie la décence de chaque logement avant l'entrée en vigueur de la convention, puis tous les cinq ans. »

Article 2

Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente proposition de 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.