



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 10933

Texte de la question

M. Patrick Roy attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'action récente menée par l'association Droit au logement (DAL), qui a fait visiter à plusieurs personnalités une chambre louée à un « marchand de sommeil » par une famille de cinq personnes pour un loyer mensuel de 3 100 euros. Pour cette somme, deux lits et le berceau occupent toute la largeur de la pièce. Il reste à peine la place pour un téléviseur et des étagères. Une minuscule salle de bains est contiguë, l'unique fenêtre donnant sur un puits de lumière encombré par un tuyau. Cette situation est loin d'être unique. Il souhaite connaître quelles actions sont engagées par le Gouvernement pour lutter contre ces pratiques.

Texte de la réponse

Lors de la présentation, le 10 novembre 2009, de la stratégie nationale de prise en charge des personnes sans-abri ou mal logées (2009-2012), le secrétaire d'État en charge du logement et de l'urbanisme, a rappelé que la lutte contre l'habitat indigne est au cœur des priorités du Gouvernement. Cette stratégie nationale comprend des mesures de traitement des logements insalubres, de protection des occupants et de lutte contre les pratiques des propriétaires et exploitants peu scrupuleux. Cette lutte contre les « marchands de sommeil » passe à la fois par des mesures coercitives et ciblées à l'encontre de ces propriétaires et par le développement d'une offre de logement adaptée aux populations captives de ces exploitants. Les dernières années ont vu se renforcer considérablement les moyens des pouvoirs publics pour lutter contre les marchands de sommeil. Sur le plan juridique, les dispositifs ont été remaniés afin de renforcer l'efficacité de l'action publique et durcir les obligations des propriétaires. En amont de ces dispositifs, une plainte déposée par un locataire (notamment au titre de la non-décence ou de la suroccupation du logement) ou un signalement auprès des autorités publiques compétentes (le maire ou le préfet, selon la nature du désordre) permet le repérage des situations. Notamment dans les cas de suroccupation du fait du logeur, le préfet devra mettre en oeuvre des pouvoirs de police spéciale en matière d'insalubrité (art. L. 1331-23 du code de la santé publique). Il devra prendre un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'état de suroccupation. Cet arrêté est pris sans formalisme préalable, sous réserve, sauf urgence, du respect du caractère contradictoire de la procédure. Il précise le délai d'exécution pour mettre fin à la suroccupation. Des dispositifs nouveaux permettent par ailleurs le traitement d'urgence des situations d'insalubrité qui autorisent le préfet à mettre en demeure le propriétaire pour effectuer les travaux de sécurité et de salubrité indispensables et, en cas de carence, à les prendre d'office à sa charge, avant même la notification de l'arrêté d'insalubrité (art. L. 1331-26-1 du code de la santé publique, introduit par l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et complété par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion). Une circulaire en date du 14 novembre 2007 relative au plan d'actions d'urgence contre les « marchands de sommeil » rappelle aux préfets l'importance de la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires, en vue de dissuader les pratiques de certains « marchands de sommeil » et d'inciter les collectivités publiques à exécuter d'office les mesures prescrites. L'ordonnance du 11 janvier 2007 met en place un privilège spécial immobilier primant sur les autres privilèges inscrits préalablement et offrant une meilleure garantie de recouvrement des

créances publiques. Elle crée également un mécanisme de solidarité entre propriétaires ou exploitants successifs d'un bien frappé d'un arrêté de police, ainsi qu'un mécanisme de solidarité croisée entre les propriétaires des murs et les exploitants de fonds de commerce d'hôtels meublés. Sur le plan judiciaire, la lutte contre les « marchands de sommeil » a été relancée avec une circulaire de 4 octobre 2007 du ministère de la justice. La désignation d'un magistrat référent et la coordination par le préfet des administrations compétentes (État, communes, établissements publics de coopération intercommunale) doivent permettre de mieux détecter les logements insalubres et dangereux et d'avoir une connaissance rapide et complète des mesures déjà prises par l'autorité administrative. Sous l'autorité des parquets, la police judiciaire ciblera les qualifications pénales les plus adaptées et permettra une meilleure identification des éléments matériels nécessaires à la preuve pénale. Dans les cas de situations mettant en péril la sécurité des occupants de l'immeuble, de mauvaise foi ou de désinvolture de la part du propriétaire, des poursuites seront engagées systématiquement. Des peines complémentaires de confiscation de l'immeuble concerné et d'interdiction d'exercer une activité peuvent aussi être requises. Depuis 2009, les crédits d'intervention en faveur de la lutte contre l'habitat indigne sont regroupés au sein de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour renforcer la cohérence et l'efficacité des aides. Pour l'année 2009, le traitement par l'Anah représente près de 13 300 logements indignes et 13 900 logements très dégradés pour un montant total de subventions de plus de 320 MEUR, dont 146 MEUR dédiés au traitement des logements indignes. La part des subventions accordée par l'Anah pour le traitement de l'habitat indigne représente 24 % des subventions totales de l'Anah et est en progression constante depuis 2007.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Roy](#)

Circonscription : Nord (19^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10933

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2007, page 7204

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7362