



N° 587

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 janvier 2018.

PROPOSITION DE LOI

*visant à lutter contre les **marchands de sommeil**,*

(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

Stéphane PEU, Hubert WULFRANC, Bruno Nestor AZEROT, Huguette BELLO, Moetai BROTHERRSON, Alain BRUNEEL, Marie-George BUFFET, André CHASSAIGNE, Jean-Paul DUFRÈGNE, Pierre DHARRÉVILLE, Elsa FAUCILLON, Sébastien JUMEL, Jean-Paul LECOQ, Jean-Philippe NILOR, Fabien ROUSSEL, Gabriel SERVILE,

député-e-s.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La question du logement est l'une des préoccupations prioritaires des français et constitue un facteur décisif des conditions et de la qualité de vie de nos concitoyens. Les efforts consentis par les ménages pour se loger en témoignent, l'habitat étant garant, bien au-delà de sa fonction propre, d'équilibres familiaux favorables à la parentalité, à l'éducation des enfants, à la santé des occupants des logements.

Le logement social répond, dans notre pays, de manière très significative à la demande d'un logement confortable et accessible. Cependant, l'offre n'est pas suffisante, tant quantitativement, produisant des territoires en tension, que qualitativement, ne dégageant pas suffisamment d'opportunités pour les ménages les plus modestes.

Ainsi, là où converge une tension forte de la demande émanant des ménages les moins aisés, le marché privé vient pallier l'offre et ce notamment dans les territoires des métropoles et des agglomérations. C'est dans ce cadre que sont désormais bien identifiées des lacunes graves, propres au secteur du logement locatif privé.

La France compte entre 400 000 et 600 000 logements considérés comme indignes. La loi du 31 mai 1990 définit l'habitat indigne comme désignant « les locaux ou les 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 ».

Cette définition légale renvoie à de nombreux exemples concrets, du logement insalubre unique au pavillon découpé en lots multiples et souvent suroccupés.

Les propriétaires de tels logements profitent de la misère humaine et exploitent l'insolvabilité de leurs locataires. Travailleurs en contrats précaires, étudiants sans garants, sans papiers, les différents cas d'insolvabilité précipitent un million de personnes dans de tels logements en France. Les victimes sont contraintes d'accepter de vivre l'enfer dans des appartements trop petits, mal équipés voire dangereux pour la santé de leurs occupants, et qui sont, malgré tout, souvent loués à prix d'or.

Cette tendance, de plus en plus lourde, risque, en l'absence d'une réaction forte du législateur, de continuer de se développer. La stratégie des marchands de sommeil est en effet bien rodée, et consiste en une entreprise d'acquisition et de mise en location à plus ou moins grande échelle dont la gestion est souvent délaissée, alors même que les produits des allocations logement alimentent une véritable rente, y compris spéculative.

Une réponse législative à la problématique des marchands de sommeil a déjà été amorcée. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) en 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte en 2015 posent les bases d'un arsenal législatif qu'il faut affiner et compléter pour répondre pleinement aux enjeux.

Les politiques de l'habitat et du logement doivent se doter d'outils nouveaux permettant de traduire et mettre en acte la volonté des pouvoirs publics de lutter contre ce fléau. Tel est l'objet de cette proposition de loi.

L'**article 1** de la présente proposition de loi allonge l'interdiction d'achat d'un bien prévue par l'article 77 de la loi ALUR. Le droit actuel prévoit une interdiction d'acheter un bien s'appliquant tant aux acquisitions à titre personnel qu'en tant qu'associé ou mandataire social d'une société civile immobilière ou en nom collectif. Lors de la rédaction de l'acte de vente d'un logement, le notaire est chargé, depuis le 1^{er} janvier 2016, de vérifier si l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation en interrogeant le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN).

Les députés communistes proposent de rendre cette mesure réellement coercitive en doublant la sanction encourue, actuellement prévue pour une durée maximale de cinq ans, afin de la porter à dix ans.

L'**article 2** introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales ou l'État, de récupérer l'aide au logement suspendue dans les cas prévus par les articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, dès lors que des travaux d'office sont réalisés dans le logement.

L'**article 3** vise à permettre aux titulaires du droit de préemption de connaître l'acquéreur éventuel d'un bien, en obligeant à la mention de son identité sur la déclaration préalable faite par le propriétaire.

Les acteurs locaux, au premier rang desquelles les mairies, sont en effet les mieux renseignés sur l'identité et les activités des marchands de sommeil sur leur commune. Pourtant, ils ne disposent pas aujourd'hui de

l'identité de l'acquéreur envisagé, et ne peuvent donc pas adapter leur politique du logement en conséquence.

Les députés communistes proposent donc d'introduire à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme cette obligation, qui s'imposera également en cas de vente par adjudication, terrain favori des marchands de sommeil.

L'**article 4** permet, dès l'instant où un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril est vendu par adjudication, de conditionner la vente à une obligation de réaliser des travaux de rénovation dont la non réalisation expose à une annulation de la vente de plein droit.

Cette mesure permet d'impacter financièrement l'activité des marchands de sommeil, en affectant le cœur de leur stratégie de rachat de logements insalubres. En conditionnant la vente à une obligation de réalisation de travaux, elle décourage la spéculation immobilière des marchands de sommeil et encourage les transactions plus responsables.

Enfin, l'**article 5** vise à faire en sorte que, pour tout bien frappé par un arrêté d'insalubrité ou de péril, les travaux nécessaires à la réhabilitation de ces biens soient soumis au niveau d'exigence du code de la construction et de l'habitat. En effet, il est essentiel de garantir que ces biens insalubres soient soumis aux mêmes exigences de décence que le sont les constructions neuves.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Au 5° *bis* de l'article 225-19 du code pénal, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « dix ans ».
- ② II. – Au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « dix ans ».
- ③ III. – Au 3° du VII de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « dix ans ».
- ④ IV. – Au 3° du III de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « cinq ans » sont remplacés par les mots : « dix ans ».

Article 2

- ① Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :
- ② I. – Après la deuxième phrase du premier alinéa du III de l'article L. 542-2 il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ③ « Le montant de l'allocation de logement ainsi consigné peut être reversé aux collectivités territoriales ou à l'État dans le cas où ils exécutent des travaux d'office. »
- ④ II. – Après la deuxième phrase du premier alinéa du III de l'article L. 831-3 il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ⑤ « Le montant de l'allocation logement ainsi consigné peut être reversé aux collectivités territoriales ou à l'État dans le cas où ils exécutent des travaux d'office. »

Article 3

- ① Après la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :
- ② « Elle mentionne obligatoirement le nom de l'acquéreur envisagé. »

Article 4

- ① I. – Le II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « En cas de vente par adjudication d'un bien frappé par l'arrêté prévu au premier alinéa du présent II, cette vente peut être réalisée moyennant une obligation de procéder aux travaux prescrits dans les conditions et le délai fixé par cet arrêté. Dans le cas contraire, la vente peut être annulée de plein droit. »
- ③ II. – Après le II de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ④ « II bis. – En cas de vente par adjudication d'un bien frappé par l'arrêté prévu au présent article, cette vente peut être réalisée moyennant une obligation de procéder aux travaux prescrits dans les conditions et le délai fixé par cet arrêté. Dans le cas contraire, la vente peut être annulée de plein droit. »

Article 5

- ① I. – Après le II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ② « II bis. – Les travaux prescrits par l'arrêté prévu au premier alinéa du II du présent article doivent respecter les normes de construction applicables aux bâtiments d'habitation nouveaux mentionnées à l'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation et fixées par décret en Conseil d'Etat. »
- ③ II. – Après le premier alinéa du I de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Les travaux prescrits par l'arrêté prévu au présent I doivent respecter les normes de construction applicables aux bâtiments d'habitation

nouveaux mentionnées à l'article L. 111-4 du code de la construction et de l'habitation et fixées par décret en Conseil d'État. »

