

N° 424

# SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 13 avril 2011

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, portant dispositions particulières relatives aux **quartiers d'habitat informel** et à la **lutte contre l'habitat indigne** dans les **départements et régions d'outre-mer,***

Par M. Georges PATIENT,

Sénateur

---

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Paul Emorine, *président* ; MM. Gérard César, Gérard Cornu, Pierre Hérisson, Daniel Raoul, Mme Odette Herviaux, MM. Marcel Deneux, Daniel Marsin, Gérard Le Cam, *vice-présidents* ; M. Dominique Braye, Mme Elisabeth Lamure, MM. Bruno Sido, Thierry Repentin, Paul Raoult, Daniel Soulage, Bruno Retailleau, *secrétaires* ; MM. Pierre André, Serge Andreoni, Gérard Bailly, Michel Bécot, Joël Billard, Claude Biwer, Jean Bizet, Jean-Marie Bockel, Yannick Botrel, Martial Bourquin, Jean Boyer, Jean-Pierre Caffet, Yves Chastan, Alain Chatillon, Roland Courteau, Jean-Claude Danglot, Philippe Darniche, Marc Daunis, Denis Detcheverry, Mme Évelyne Didier, MM. Michel Doublet, Daniel Dubois, Alain Fauconnier, Alain Fouché, Serge Godard, Francis Grignon, Didier Guillaume, Michel Houel, Alain Houpert, Mme Christiane Hummel, M. Benoît Huré, Mme Bariza Khiari, MM. Daniel Laurent, Jean-François Le Grand, Philippe Leroy, Claude Lise, Roger Madec, Michel Magras, Hervé Maurey, Jean-François Mayet, Jean-Claude Merceron, Jean-Jacques Mirassou, Robert Navarro, Louis Nègre, Mmes Renée Nicoux, Jacqueline Panis, MM. Jean-Marc Pastor, Georges Patient, François Patriat, Jackie Pierre, Rémy Pointereau, Ladislav Poniatowski, Marcel Rainaud, Charles Revet, Roland Ries, Mmes Mireille Schurch, Esther Sittler, Odette Terrade, MM. Michel Teston, Robert Tropeano, Raymond Vall, René Vestri.

**Voir le(s) numéro(s) :**

**Assemblée nationale (13<sup>ème</sup> législ.) :** 3043, 3084 et T.A. 601

**Sénat :** 267 et 425 (2010-2011)



## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>INTRODUCTION</b> .....	7
<b>I. L'HABITAT INFORMEL, UN DES SYMPTÔMES DE LA GRAVE CRISE DU LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER</b> .....	9
A. LA PÉNURIE DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	10
B. LA PERSISTANCE DE NOMBREUX LOGEMENTS INSALUBRES .....	11
C. L'HABITAT INFORMEL, UN PHÉNOMÈNE DE GRANDE AMPLEUR .....	13
<b>II. LE RAPPORT DE SERGE LETCHIMY : « L'HABITAT INSALUBRE ET INDIGNE DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER : UN DÉFI À RELEVER »</b> .....	15
A. L'ÉTAT DES LIEUX : L'INADAPTATION AUX RÉALITÉS ULTRAMARINES DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE.....	16
B. 14 PROPOSITIONS POUR RELEVER LE DÉFI DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LES OUTRE-MER.....	18
C. BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DE CES PROPOSITIONS.....	19
<b>III. LE DISPOSITIF DE LA PROPOSITION DE LOI INITIALE</b> .....	23
A. PERMETTRE L'INDEMNISATION DES OCCUPANTS SANS TITRE .....	23
B. DÉFINIR L'HABITAT INFORMEL AFIN D'EN FAIRE UNE PRIORITÉ DE L'ACTION PUBLIQUE .....	24
C. ADAPTER LES OUTILS DE POLICE DE L'INSALUBRITÉ À L'HABITAT INFORMEL EXISTANT OUTRE-MER .....	24
D. PERMETTRE LA CRÉATION DE GROUPEMENTS D'INTÉRÊT PUBLIC (GIP) POUR TRAITER LES QUARTIERS D'HABITAT DÉGRADÉ.....	25
E. PERMETTRE LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS PUBLIQUES DE RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES DE MAYOTTE .....	25
F. SIMPLIFIER ET ACCÉLÉRER LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'ABANDON MANIFESTE OUTRE-MER ET EN MÉTROPOLE.....	26
<b>IV. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS INTRODUITES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b> .....	27
A. LA SUBSTITUTION DE L'« AIDE FINANCIÈRE POUR PERTE DE DOMICILE » À L'« INDEMNISATION POUR PERTE DE JOUISSANCE » .....	27
B. LA FACILITATION DE L'INTERVENTION DES AUTORITÉS PUBLIQUES CONTRE L'OCCUPATION SANS TITRE .....	27
C. LA PRÉCISION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROPOSITION DE LOI.....	28

D. L'EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ D'UNE AIDE FINANCIÈRE AUX BAILLEURS SANS TITRE ASSIS SUR DES TERRAINS PRIVÉS.....	28
E. LA FIXATION D'UN DÉLAI POUR LE RÉPÉRAGE DE L'HABITAT INFORMEL.....	28
<b>V. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION</b> .....	29
A. VOTRE COMMISSION SOUTIEN LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA PROPOSITION DE LOI .....	29
B. LES RÉSERVES DE VOTRE RAPPORTEUR QUANT À L'EFFICACITÉ DE LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI .....	30
1. <i>La nécessité d'assainir la situation financière des collectivités territoriales aujourd'hui exsangues</i> .....	30
2. <i>L'insuffisante prise en compte de la diversité des outre-mer et, notamment, des spécificités guyanaises</i> .....	32
3. <i>La nécessité d'inscrire ce texte dans le cadre plus large d'une politique ambitieuse en matière de logement outre-mer</i> .....	34
C. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DE VOTRE COMMISSION.....	34
1. <i>La limitation du champ d'application de la section 1 aux départements d'outre-mer et à Saint-Martin</i> .....	35
2. <i>La clarification des conditions d'éligibilité aux aides financières créées par la section 1</i> .....	35
3. <i>Le renforcement des obligations pesant sur le bailleur sans titre</i> .....	35
4. <i>La suppression de l'article 3 bis</i> .....	35
5. <i>Un meilleur encadrement de la procédure proposée en matière d'abandon manifeste</i> .....	36
<b>EXAMEN DES ARTICLES</b> .....	37
• <b>Section 1 Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</b> .....	37
• <i>Article 1<sup>er</sup> Aide financière aux occupants sans titre de terrains publics</i> .....	38
• <i>Article 2 Aide financière aux occupants sans titre de terrains privés</i> .....	42
• <i>Article 3 Aide financière aux bailleurs sans titre</i> .....	45
• <i>Article 3 bis (Article L. 521-3-1 du code de justice administrative) Intervention du juge des référés sans condition d'urgence en cas d'occupation sans titre du domaine public</i> .....	48
• <i>Article 4 Fixation et paiement de l'aide financière – Définition de la notion de personne sans droit ni titre</i> .....	51
• <i>Article 5 Non éligibilité à l'aide financière en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité</i> .....	53
• <i>Article 6 Aide financière aux occupants sans droit ni titre de terrains exposés à des risques naturels</i> .....	55
• <i>Article 6 bis Champ d'application de la section 1</i> .....	59
• <b>Section 2 Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b> .....	63
• <i>Article 7 (Article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement) Repérage de l'habitat indigne dans le cadre du plan département d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)</i> .....	63
• <i>Article 8 Institution par le préfet de périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel</i> .....	67
• <i>Article 9 Édiction par le préfet d'arrêtés d'insalubrité concernant des logements édifiés sans droit ni titre</i> .....	74
• <i>Article 10 Édiction par le maire d'arrêtés de péril visant des logements édifiés sans droit ni titre</i> .....	77

• <b>Article 11</b> Transmission au procureur de la République, aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole des arrêtés pris par le préfet ou par le maire .....	81
• <b>Article 12</b> Sanctions applicables en cas de méconnaissance par un occupant sans titre de ses obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril .....	82
• <b>Article 13</b> Possibilité de créer des groupements d'intérêt public chargés du traitement des quartiers d'habitat dégradé .....	84
• <b>Article 14</b> Champ d'application des articles 8 à 13 .....	87
• <b>Article 15</b> (Article L. 5331-6-2-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) Possibilité d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte .....	88
• Section 3 Dispositions diverses .....	91
• <b>Article 16</b> (Articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) Accélération et simplification de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste .....	91
• <b>Article 17</b> (supprimé) Gage financier .....	96
 <b>EXAMEN DES AMENDEMENTS ET ADOPTION DU TEXTE DE LA COMMISSION</b> .....	97
 <b>AUDITION PAR LA COMMISSION DE MME MARIE-LUCE PENCHARD, MINISTRE CHARGÉE DE L'OUTRE-MER (5 AVRIL 2011)</b> .....	113
 <b>ANNEXE I LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR</b> .....	119
 <b>ANNEXE II LISTE DES PERSONNES AYANT FOURNI UNE CONTRIBUTION ÉCRITE AU RAPPORTEUR</b> .....	121
 <b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	123



Mesdames, Messieurs,

La présente proposition de loi constitue le premier texte relatif à l'ensemble des départements d'outre-mer depuis le vote par le Parlement, en mai 2009, de la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM)<sup>1</sup>.

Ce texte est issu des conclusions du rapport remis en septembre 2009, à la demande du Gouvernement, par notre collègue député Serge Letchimy : « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements d'outre-mer et régions d'outre-mer : un défi à relever* ».

Ce rapport souligne le caractère massif de l'habitat informel dans les outre-mer : plus de 150 000 personnes habitent en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique et à La Réunion, dans quelque 50 000 locaux insalubres principalement informels. Il formule 14 propositions afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne outre-mer, notamment en adaptant les dispositifs nationaux qui y sont largement inefficaces en raison de la dissociation entre la propriété du sol et la propriété du bâtiment édifié dessus.

La présente proposition de loi vise à mettre en œuvre plusieurs de ces propositions.

**Votre commission considère unanimement qu'il s'agit d'un texte très important pour l'outre-mer.**

Votre rapporteur partage totalement ce point de vue mais il estime que ce texte ne pourra être pleinement efficace que s'il s'intègre dans une politique ambitieuse en matière de logement outre-mer. Cette politique fait actuellement défaut aujourd'hui. Votre rapporteur appelle donc le Gouvernement à prendre la mesure de la gravité de la situation en matière de logement dans nos outre-mer et à moderniser les moyens techniques et financiers nécessaires pour que ce texte puisse atteindre ses objectifs.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer.



## I. L'HABITAT INFORMEL, UN DES SYMPTÔMES DE LA GRAVE CRISE DU LOGEMENT DANS LES OUTRE-MER

**Les départements d'outre-mer (DOM) font face depuis plusieurs années à une situation dramatique en matière de logement.**

L'Institut d'émission des départements d'outre-mer (IEDOM) note ainsi que *« les départements et collectivités ultramarines connaissent depuis plusieurs années une crise du logement qui s'illustre à la fois par un déficit en logement, particulièrement dans le parc social, mais également par la persistance de logements insalubres en dépit d'une amélioration récente »*<sup>1</sup>.

La mission commune d'information sur la situation des départements d'outre-mer avait quant à elle souligné que *« la question du logement présente une gravité et une acuité particulières outre-mer. En effet, la pression démographique, naturelle ou liée à l'immigration, y est plus forte qu'en métropole, les conditions climatiques rendent partout les enjeux liés aux logements plus complexes et la situation sociale des habitats de ces territoires est également plus fragile »*<sup>2</sup>.

Enfin, le comité de suivi du droit au logement opposable (DALO) compare la situation des DOM à celle de la région parisienne : *« au même titre que la région Île-de-France, les DOM méritent de faire l'objet d'une attention particulière par le comité de suivi DALO compte tenu d'une part de l'ampleur des besoins de logement non satisfaits et, d'autre part, de la spécificité des outils de la politique du logement par rapport à la métropole »*<sup>3</sup>.

La situation est telle que notre ancien collègue Henri Torre avait estimé qu'une politique ambitieuse en faveur du logement en outre-mer était d'autant plus nécessaire que *« les conditions de vie dans certaines zones rappellent (...) clairement les pays sous-développés, et sont indignes de la République »*<sup>4</sup>.

Cette crise est illustrée par les trois phénomènes suivants :

- un grave déficit de logements sociaux ;
- la persistance de nombreux logements insalubres ;

---

<sup>1</sup> « L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités », Institut d'émission des départements d'outre-mer (IEDOM), Institut d'émission d'outre-mer (IEOM), « Les Notes de l'Institut d'émission », février 2010, p. 3.

<sup>2</sup> « Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir », Rapport d'information n° 519 (2008-2009) au nom de la mission commune d'information sur la situation des départements d'outre-mer, M. Éric Doligé, p. 347.

<sup>3</sup> « Assumer l'obligation de résultat du droit au logement sur l'ensemble du territoire », Deuxième rapport annuel du Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, 1<sup>er</sup> octobre 2008, p. 95.

<sup>4</sup> « Le logement en outre-mer : passer du discours à la réalité », Rapport d'information n° 88 (2006-2007) au nom de la commission des Finances sur le logement en outre-mer, M. Henri Torre, p. 7.

– l’existence d’un « habitat informel », c’est-à-dire de nombreux logements illicites, souvent eux-mêmes insalubres.

#### **A. LA PÉNURIE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

Les DOM connaissent, comme la métropole, une pénurie de logements sociaux. Cette dernière y est cependant d’une ampleur bien plus importante : **d’après l’IEDOM, près de 166 000 personnes étaient, en 2008, en attente de logement dans les quatre DOM, soit près de 10 % de la population totale<sup>1</sup>.**

**Rapporté à la population métropolitaine, ce chiffre correspond à près de 6 millions de personnes !**

On estime ainsi à près de 56 250 le nombre de ménages en attente d’un logement social, avec une situation différenciée d’un DOM à l’autre.

**MÉNAGES EN ATTENTE D’UN LOGEMENT SOCIAL DANS CHAQUE DOM (2008)**

DOM	Nombre de ménages en attente d’un logement social	Proportion de l’ensemble des ménages
Guadeloupe	12 250	8 %
Martinique	8 000	9 %
Guyane	13 000	14 %
La Réunion	23 000	9 %

Source : « *L’habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », *Ibid.*, p. 23.

Face à cette situation, **les résultats en termes de construction de logements sociaux ne sont pas à la hauteur.**

Le parc de logements sociaux a certes augmenté de 15 % entre 1999 et 2005. Pour autant, comme l’indique l’IEDOM, « *relativement à la production totale de logements, la part de logements locatifs sociaux autorisés a décru, passant de près de 30 % en 2000 à environ 13 % en 2006, pour l’ensemble des DOM* »<sup>2</sup>.

Comme l’ont souligné nos collègues Éric Doligé et Marc Massion, **les constructions de logement sont « sans commune mesure avec l’ampleur des**

<sup>1</sup> « *L’habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », *Ibid.*, p. 23.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 29.

*besoins* »<sup>1</sup>. Le nombre de constructions neuves financées en 2009 dans les DOM s'est élevé à près de 6 200 alors qu'« *il faudrait, pour satisfaire la demande, construire près de 45 000 logements par an dans les DOM* »<sup>2</sup>.

En Guadeloupe par exemple, 1 300 logements sociaux ont été produits annuellement au cours des cinq dernières années, soit bien en deçà des besoins estimés à environ 2 000 logements par an. De même, 1 500 logements locatifs sociaux ont été construits à La Réunion en 2008, pour un besoin de 5 000 logements sociaux par an.

Votre rapporteur souligne que **la situation est particulièrement alarmante en Guyane** car, comme le souligne l'IEDOM, il s'agit de « *la seule région française où le nombre de logements s'est accru à un rythme moindre que celui de la population (+ 13 % contre + 22 %)* »<sup>3</sup> entre 1999 et 2005. On compte en Guyane **13 000 demandes de logement social insatisfaites pour un parc locatif social de 11 000 logements**.

## **B. LA PERSISTANCE DE NOMBREUX LOGEMENTS INSALUBRES**

L'insalubrité constitue le deuxième aspect de la crise du logement que connaissent les DOM.

**La proportion de logements insalubres est en effet beaucoup plus importante dans les DOM qu'en métropole.** Notre ancien collègue Henri Torre avait ainsi conclu qu'elle était, en 1998, de **26,23 % dans les DOM contre 7,92 % en métropole**.

### **PROPORTION DE LOGEMENTS PRÉCAIRES DANS LES DOM ET EN MÉTROPOLE (1998)**

	Proportion de logements précaires parmi les résidences principales	Proportion par rapport à la population
Île-de-France	4,87 %	2,08 %
Guadeloupe	34,48 %	11,85 %
Martinique	10,50 %	3,60 %
Guyane	32,47 %	9,55 %
La Réunion	24,88 %	7,59 %
Mayotte	50,50 %	13,69 %
Total Métropole	<b>7,92 %</b>	<b>3,25 %</b>
Total DOM	<b>26,23 %</b>	<b>8,36 %</b>

Source : « *Le logement en outre-mer : passer du discours à la réalité* », *Ibid.*, p. 14.

<sup>1</sup> *Rapport général n° 111 (2010-2011) au nom de la commission des Finances sur le projet de loi de finances pour 2011, Tome III : Moyens des politiques publiques et dispositions spéciales, Annexe n° 18 : Outre-mer, MM. Marc Massion et Éric Doligé, p. 26.*

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 27.

<sup>3</sup> « *L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », *Ibid.*, p. 11.

Dans son second rapport sur le logement outre-mer, notre ancien collègue avait confirmé que le nombre de logements insalubres représentait **environ le quart du parc immobilier**<sup>1</sup>, avec près de 70 000 logements insalubres dans les DOM et à Mayotte. Il soulignait que ce « *qui explique la permanence du nombre de logements insalubres est [notamment] la chute des réalisations de logements sociaux* »<sup>2</sup>.

#### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS INSALUBRES DANS LES DOM (1998-2003)

	Guadeloupe	Guyane	Martinique	La Réunion	Mayotte	Total
1998	20 000	6 000	5 500	21 400	10 041	<b>62 941</b>
2003	21 000	7 800	5 000	20 600	14 277	<b>68 677</b>

Source : « *Des ambitions aux réalisations : retour sur deux ans de politique du logement outre-mer* », *Ibid.*, p. 41.

**Pour autant**, malgré la persistance de nombreux logements insalubres, on peut constater une **amélioration générale de la qualité des logements depuis la fin des années 1990**.

Comme le souligne l'IEDOM, « *l'habitat précaire a été fortement réduit aux Antilles et à La Réunion depuis les années 1980. Les maisons ou immeubles en dur y ont peu à peu remplacé les autres constructions* »<sup>3</sup>. Tant en Martinique qu'à La Réunion et en Guadeloupe, la qualité des logements s'est ainsi nettement améliorée entre 1996 et 2006.

#### ÉVOLUTION DES INDICATEURS DE CONFORT DU LOGEMENT DANS LES DOM (EN %)

	Sans électricité		Sans eau potable		Sans baignoire ni douche intérieures		Sans W.- C. intérieurs		Sans raccordement à l'égout	
	1999	2005	1999	2005	1999	2005	1999	2005	1999	2005
Guadeloupe	3,6	2,2	ND <sup>4</sup>	1,3	8,6	4,1	8,6	3	67	63
Martinique	2,7	1,6	ND	0,7	4,9	2,1	4,5	1,9	61	57
Guyane	10,1	13	ND	20	21,7	27	23	28	60	63
La Réunion	1,6	1,1	ND	0,4	7,5	3,3	9	4,3	64	58
Mayotte	24 (2002)	8 (2007)	74 (2002)	63 (2007)	78 (2002)	70 (2007)	ND	61 (2007)	ND	ND

Source : « *L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », *Ibid.*, p. 8.

<sup>1</sup> « *Des ambitions aux réalisations : retour sur deux ans de politique du logement outre-mer* », Rapport d'information n° 355 (2007-2008) au nom de la commission des Finances sur le logement en outre-mer, M. Henri Torre, p. 41.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 42.

<sup>3</sup> « *L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », *Ibid.*, p. 7.

<sup>4</sup> ND : données non disponibles.

Votre rapporteur relève que **la Guyane est le seul DOM où la situation en matière de confort des logements s'est dégradée au cours de la dernière décennie.**

### **C. L'HABITAT INFORMEL, UN PHÉNOMÈNE DE GRANDE AMPLEUR**

Le troisième aspect de la crise du logement que connaissent les DOM est **l'existence d'un habitat informel important**. Ce phénomène touche tous les DOM où « *l'auto-construction est un phénomène encore relativement répandu* »<sup>1</sup>.

Aux Antilles et à La Réunion, entre 30 et 40 % des maisons individuelles auraient ainsi été construites sans permis. En Guyane, près de 13 000 ménages vivaient en 2008 dans des logements inconfortables construits partiellement avec des matériaux précaires.

Du fait du manque de logements sociaux, l'habitat informel répond d'ailleurs souvent à une nécessité. Comme l'indique la circulaire de 2004 relative aux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans les DOM, « *l'édification d'un habitat informel demeure parfois pour les populations démunies la seule solution pour se loger* »<sup>2</sup>.

**Dans les Antilles, l'habitat informel est particulièrement répandu dans la zone dite des cinquante pas géométriques.**

Dans son rapport sur la loi de 1996<sup>3</sup>, notre ancien collègue Jean Huchon estimait ainsi à 15 000 le nombre d'occupations sans titre de la zone en Martinique et à 12 000 en Guadeloupe. Il indiquait que « *le problème de l'occupation sans titre concerne 1 655 hectares en Guadeloupe (38,8 % de la zone dans ce département) et 563 hectares (soit 16 % de la zone) en Martinique* »<sup>4</sup>.

Depuis l'adoption de la loi de 1996, le phénomène a continué de se développer : en 2004, on estimait à 1 500 le nombre de constructions irrégulières réalisées en Guadeloupe depuis 1995<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> « *L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », p. 9.

<sup>2</sup> *Circulaire du 26 juillet 2004 relative aux modalités de financement et de déconcentration de la procédure de résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.*

<sup>3</sup> *Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.*

<sup>4</sup> *Rapport n° 113 (1995-1996) au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi relatif à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer, M. Jean Huchon, p. 9.*

<sup>5</sup> *Cf. Inspection générale de l'administration, Conseil général des Ponts et chaussées, « La gestion des cinquante pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique », Note à l'attention de Monsieur le ministre de l'équipement, du logement, du tourisme et de la mer, 9 mars 2004, p. 34.*

**Le développement de l'habitat informel concerne aujourd'hui surtout la Guyane et Mayotte, sous l'effet de l'immigration clandestine.**

Comme l'avait noté la commission d'enquête sénatoriale sur l'immigration clandestine, des bidonvilles se développent aujourd'hui, du fait de l'immigration illicite, autour de Mamoudzou et de Cayenne<sup>1</sup>. L'IEDOM note que « *près des trois-quarts des ménages guyanais dont la personne de référence est de nationalité étrangère sont logés dans ces conditions* »<sup>2</sup>.

La mission d'information sénatoriale sur la situation des DOM a quant à elle souligné qu'**en Guyane, si 30 % des constructions existantes sont illicites, près de 50 % des constructions nouvelles le sont**<sup>3</sup>.

La crise que traversent les DOM en matière de logement se concrétise donc par une grave pénurie de logement social, par la persistance d'un grand nombre de logements insalubres et par l'existence de nombreux logements illicites.

Différents dispositifs législatifs ont été mis en place afin de relancer la production de logements sociaux outre-mer, notamment dans le cadre de la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM). Votre rapporteur reste sceptique quant à leur efficacité.

**Au cours des dernières années, aucune initiative législative n'a, par contre, été prise en matière d'habitat insalubre et d'habitat informel outre-mer.** C'est tout l'intérêt de la présente proposition de loi, issue du rapport de 2009 de notre collègue député Serge Letchimy « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* ».

---

<sup>1</sup> Cf. Rapport n° 300 (2005-2006) de la commission d'enquête sur l'immigration clandestine, M. François-Noël Buffet, Tome I, p. 66.

<sup>2</sup> « *L'habitat dans les outre-mer français : progrès, enjeux, disparités* », p. 9.

<sup>3</sup> Cf. « *Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir* », Ibid., p. 349.

## II. LE RAPPORT DE SERGE LETCHIMY : « L'HABITAT INSALUBRE ET INDIGNE DANS LES DÉPARTEMENTS ET RÉGIONS D'OUTRE-MER : UN DÉFI À RELEVER »

En avril 2009, notre collègue député Serge Letchimy, alors maire de Fort-de-France, s'est vu confier par les ministres de l'Intérieur, de la Santé, du Logement et de l'Outre-mer la rédaction d'un rapport sur la résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.

Cette mission n'était pas la première sur le sujet : en janvier 2006, une mission d'audit de modernisation avait en effet rendu un rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer<sup>1</sup> et avait formulé 10 recommandations.

### LES DIX RECOMMANDATIONS OPÉRATIONNELLES DE LA MISSION D'AUDIT DE MODERNISATION

#### > Assurer un meilleur partenariat entre l'État et les collectivités territoriales par une démarche contractuelle et pluriannuelle :

1. Mettre en œuvre une nouvelle étape de déconcentration de la politique de RHI au niveau du Préfet ;

2. Mettre en place des conventions pluriannuelles entre la collectivité maître d'ouvrage, l'État et d'autres partenaires, dans l'esprit de globalité des projets, des outils, des acteurs et des financements ;

3. Regrouper dans une circulaire unique la doctrine d'emploi des crédits de l'action « Logement » du programme 123 « Conditions de vie outre-mer » ;

4. Compte tenu de la dette de l'État en crédits de paiement, établir une programmation pluriannuelle qui permette de supprimer l'effet de ciseaux entre les autorisations d'engagement et les crédits de paiement ;

#### > Mieux organiser l'État et ses différents leviers et simplifier les procédures

5. Dynamiser les politiques de RHI et de requalification urbaine au sein du pôle régional « habitat, transports, aménagement » et y associer les opérateurs d'État de manière à améliorer l'exercice de la tutelle ;

6. Inciter les organismes HLM à intervenir dans les procédures RHI et à devenir opérateurs de tout ou partie d'opérations de RHI ;

7. Supprimer, pour les DOM, l'application de l'article 1331-23 du code de la santé publique en privilégiant, si nécessaire, le recours à une déclaration d'utilité publique de droit commun. Conserver l'application de l'article 1331-26 du CSP dans les cas de lutte contre les « marchands de sommeil » ;

8. Doter le responsable de programme d'une capacité d'expertise et d'outils de pilotage ;

---

<sup>1</sup> Inspection générale de l'administration, Inspection générale des finances, Conseil général des ponts et chaussées, Contrôle général économique et financier, « Rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer », janvier 2006.

**> Optimiser le bilan financier des opérations**

9. Rechercher d'autres sources de financement (fonds structurels européens, apport d'autres collectivités territoriales,...) et rechercher des économies ;

**> Prévenir le développement de l'habitat illicite**

10. Prendre une disposition juridique propre à l'outre-mer inspirée de ce qui existe déjà dans le code forestier dans les DOM ou le code minier en Guyane, permettant de confisquer et détruire les matériaux et éléments de construction illicite.

Source : « Rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer », Ibid., p. 1-2.

**A. L'ÉTAT DES LIEUX : L'INADAPTATION AUX RÉALITÉS ULTRAMARINES DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE**

Dans son rapport, Serge Letchimy confirme que **l'existence de nombreux logements insalubres est un volet de la crise du logement que connaissent les DOM.**

Il souligne ainsi que *« la situation de l'habitat dans les départements d'outre-mer est extrêmement critique, marquée, depuis plusieurs années par la faiblesse de la production de logements sociaux et par la persistance d'un habitat insalubre, massivement présent dans tous les départements, notamment dans les quartiers d'habitat informel, mais aussi en diffus, dans le tissu urbain, en milieu rural et en montagne »*<sup>1</sup>.

Il estime ainsi **qu'au moins 150 000 personnes vivent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion dans quelques 50 000 locaux insalubres.** Ces locaux sont **en général informels**, à hauteur de 80 à 90 %<sup>2</sup> : cet habitat est ainsi *« formé de constructions et installations implantées sans droit ni titre, formant de véritables zones ou poches d'urbanisation de fait, sans desserte, assainissement, eau potable ou autres équipements publics, à l'écart des villes et bourgs constitués et des quartiers résidentiels, souvent invisibles »*<sup>3</sup>.

**Localement, aucune politique de lutte contre l'habitat informel n'est engagée**, comme l'illustrent les éléments suivants :

<sup>1</sup> « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », M. Serge Letchimy, septembre 2009, p. 16.

<sup>2</sup> Rapport n° 3084 (XIII<sup>ème</sup> législature) au nom de la commission des affaires économiques sur la proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, M. Serge Letchimy, p. 8.

<sup>3</sup> « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », Ibid., p. 16.

– **l’occupation peut être très ancienne** : cela explique que « *nombre des occupants à l’origine de ces constructions les considèrent comme étant leur propriété, et beaucoup en toute bonne foi* » ;

– **nombre de ces occupants paient la taxe d’habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).**

**L’apport majeur du rapport de Serge Letchimy est de montrer que les dispositifs nationaux destinés à lutter contre l’habitat insalubre sont inadaptés à la réalité ultramarine, caractérisée par une dissociation entre la propriété du sol et la possession du bâtiment édifié dessus.**

D’une part, **les opérations de résorption de l’habitat insalubre (RHI) sont partiellement inefficaces** dans les DOM :

– en Martinique, aucune opération n’a été engagée au cours des quatre dernières années ;

– en Guadeloupe, sur 25 dossiers actifs, 9 ont été annulés ;

– à La Réunion, où les opérations ont été importantes et ont constitué de vraies réussites, les opérations en cours ne concernent que 10 % des situations d’insalubrité recensées.

D’autre part, **les outils de police administrative prévus tant par le code de la santé publique (CSP) que par le code de la construction et de l’habitation (CCH), à savoir les arrêtés d’insalubrité ou de péril, sont également inadaptés** car ils s’adressent aux propriétaires des immeubles concernés.

Faute de dispositifs adaptés, **les acteurs locaux ont tout de même pris des initiatives, à la limite de la légalité.**

De nombreux aménageurs, en accord avec les administrations locales, versent ainsi, dans le cadre d’opérations d’aménagement, une indemnité à des occupants sans titre, après évaluation des constructions par les services locaux des domaines<sup>1</sup>. Ces indemnités apparaissent au bilan des opérations de RHI. Dans le cadre d’une opération de RHI lancée à Pointe à Pitre, l’indemnisation est ainsi allée de 800 à 2 300 euros<sup>2</sup>.

De même, Serge Letchimy souligne que des opérations de RHI n’ont pu être achevées, au cours des vingt dernières années, qu’à La Réunion car « *le préfet accepte d’adapter la réglementation et de créer des périmètres d’insalubrité afin de dissocier la propriété du sol et celle du bâti* »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> *La Guyane est le seul département où le service des domaines refuse d’évaluer les constructions sans droit ni titre à la demande des aménageurs.*

<sup>2</sup> *Ibid., p. 44.*

<sup>3</sup> *Rapport n° 3084, Ibid., p. 9.*

#### ***B.14 PROPOSITIONS POUR RELEVER LE DÉFI DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LES OUTRE-MER***

Estimant que « *le traitement de l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer doit être affirmé comme une absolue priorité* »<sup>1</sup>, Serge Letchimy conclut son rapport en formulant **14 propositions** :

**1° inciter** chaque commune et chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) des DOM à **mettre en place un « plan communal de résorption de l'habitat insalubre et informel » (PCRHI)** comportant une identification de l'habitat spontané et insalubre sur son territoire ainsi que des objectifs quantitatifs et qualitatifs. L'État soutiendrait ces plans par une dotation spéciale pour la lutte contre l'habitat insalubre et informel ;

**2° mettre en place** entre l'État, les communes et les opérateurs, **des conventions et des instances de pilotage** pour toutes les opérations publiques traitant de **l'insalubrité** ;

**3° mettre en place des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne**, assurant le pilotage d'un plan d'action départemental fixant les priorités de l'État et de ses partenaires institutionnels ;

**4° ouvrir une formation « départements d'outre-mer » au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)** afin de soutenir les responsables locaux, fournir de l'information et de la documentation ;

**5° modifier** la législation afin notamment de **permettre dans les DOM l'indemnisation pour perte de jouissance des « occupants fonciers sans titre »** expulsés pour les besoins d'une opération d'aménagement, de travaux d'équipements publics ou pour des raisons de sécurité (dans les zones de risques naturels) ;

**6° introduire dans la législation des dispositions spécifiques aux DOM en matière de police administrative**, adaptées à la situation des « occupants fonciers sans titre » ;

**7° permettre**, le cas échéant en modifiant la loi de 30 décembre 1996 relative aux zones des cinquante pas géométriques, **les opérations de résorption de l'habitat insalubre dans ces zones** ;

**8° distinguer le type d'opérations publiques dans les quartiers d'habitat informel**, entre les quartiers insalubres et les quartiers d'habitat spontané ;

**9° adapter les financements des opérations de RHI** pour favoriser la régularisation et le maintien sur place des occupants sans titre avec

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 17.

l'amélioration de leur habitat dans des opérations d'« accession-amélioration » ;

**10° mettre en place des opérations légères d'amélioration de l'habitat** pour traiter des situations urgentes hors et dans les opérations de RHI ;

**11° adapter les outils financiers** à mobiliser selon les différentes situations à traiter (ligne budgétaire unique ; « Fonds Barnier »...) ;

**12° favoriser la création de fonds locaux** regroupant des crédits d'origines diverses à l'appui des opérations de lutte contre l'insalubrité ;

**13° réécrire la circulaire RHI DOM** pour faciliter la lutte contre l'habitat indigne et informel dans ces départements ;

**14° créer un comité de suivi chargé d'accompagner la mise en œuvre de ces propositions** pendant une durée de trois ans.

### ***C. BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DE CES PROPOSITIONS***

**Près de 18 mois après la publication de ce rapport, nombre de ces 14 propositions ont été mises en application ou sont en voie de l'être.**

**Le Gouvernement a ainsi publié le 17 mai 2010 une circulaire relative au plan de lutte contre l'habitat indigne dans les départements d'outre-mer.** Cette dernière a notamment deux objectifs :

– la mise en place des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (proposition n° 3), chargés de « *réunir et mettre en synergie les compétences [et d'] être à même d'appuyer tous les acteurs locaux intervenant sur l'habitat indigne* » ;

– l'institution des plans communaux de lutte contre l'habitat indigne (PCLHI – proposition n° 1) : il s'agit « *d'inciter les communes (...) à initier une démarche contractuelle avec l'État et ses partenaires publics* ».

Par ailleurs, **la présente proposition de loi vise à mettre en œuvre plusieurs propositions formulées par Serge Letchimy**, à savoir les propositions 5, 6, 7, 8, 9 et 12.

MISE EN APPLICATION DES 14 PROPOSITIONS DE SERGE LETCHIMY AU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2011

	Objet de la proposition	État d'avancement
1	Mise en place des PCRHII / Soutien de l'État par la mise en place d'une dotation spéciale DOM	<p>L'institution des plans communaux de lutte contre l'habitat indigne figure dans la circulaire ministérielle du 17 mai 2010.</p> <p>Les PCRHI ont vocation à s'adosser aux plans départementaux déjà mis en place ou en cours d'installation.</p> <p>Les modalités de mise en place de la dotation spéciale de l'État doivent encore être définies en lien avec la direction générale des collectivités locales (DGCL).</p>
2	Conventions et instances de pilotage pour toutes les opérations publiques traitant de l'insalubrité.	Une nouvelle circulaire doit être rédigée afin de donner un nouveau cadre opérationnel au traitement de l'habitat insalubre et indigne dans l'esprit des dispositions de la proposition de loi.
3	Institutionnaliser des Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et des plans d'action départementaux.	Les pôles départementaux ont été mis en place (Martinique) ou sont en cours d'installation (La Réunion, Guyane, Guadeloupe), suite à la circulaire ministérielle du 17 mai 2010.
4	Instituer une formation DOM au PNLHI	<p>La formation a été instituée avec, pour objectif, le renforcement du niveau de connaissances, la construction d'une culture commune aux services intervenant au nom de l'État à l'échelon départemental ou encore le repérage de formateurs potentiels dans les services de l'État dans les DOM.</p> <p>Les cycles de formation se sont tenus en Martinique en juin 2010, à La Réunion en octobre 2010, en Guyane en février 2011 et en Guadeloupe en avril 2011.</p>
5	Permettre l'indemnisation des « occupants sans titre » dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de risques naturels.	La section 1 de la proposition de loi vise à mettre en œuvre cette proposition.
6	Adapter aux spécificités des DOM certains outils de police administrative.	Les articles 8 à 10 de la proposition de loi visent à mettre en œuvre cette proposition.
7	Permettre d'engager des opérations de RHI dans la zone des cinquante pas géométriques.	<p>Cette mesure a été mise en place, pour les Antilles, par l'article 32 de la loi portant engagement national pour l'environnement<sup>1</sup> (dite « loi Grenelle II »).</p> <p>L'article 15 de la proposition de loi étend cette possibilité à la zone de Mayotte.</p>

<sup>1</sup> Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

8	Distinguer les modes opératoires dans les quartiers d'habitat informel, qualifiés d'insalubre ou de spontané.	Les articles 8 et 9 de la proposition de loi permettent d'adopter des approches adaptées aux situations spécifiques de l'habitat informel.
9	Favoriser la régularisation et le maintien sur place des occupants sans titre dans les opérations de RHI.	L'article 8 de la proposition de loi instaure un périmètre d'insalubrité. <i>« Avec ce périmètre, il est procédé à un découpage foncier permettant, dans la mesure du possible, la régularisation foncière par cession de charges foncières aux personnes à l'origine de l'édification des constructions lorsque celles-ci peuvent être améliorées ainsi que les cessions de terrains propres à assurer le relogement des autres occupants, en fonction de la configuration des lieux<sup>1</sup> ».</i>
10	Mettre en place des opérations légères d'amélioration de l'habitat pour traiter des situations urgentes, hors et dans les opérations publiques de RHI	La nouvelle circulaire destinée à donner un nouveau cadre opérationnel au traitement de l'habitat insalubre et indigne devrait permettre de mettre en œuvre cette préconisation.
11	Adapter les outils financiers aux différentes situations à traiter.	Une circulaire portant sur les certificats d'insalubrité a constitué une première traduction de cette proposition : elle accorde l'octroi d'avances à hauteur de 20 % en fonction des besoins nécessités par les opérations et des disponibilités budgétaires.  L'article 6 de la proposition de loi traduit également l'adaptation des outils financiers disponibles pour lutter contre l'habitat insalubre.
12	Favoriser la création de fonds locaux regroupant des crédits d'origines diverses à l'appui des opérations	L'article 13 de la proposition de loi constitue une traduction concrète de cette proposition.
13	Réécrire totalement la circulaire « RHI » DOM	La nouvelle circulaire est en cours de rédaction. Elle sera adaptée en fonction des modifications apportées, le cas échéant, par le Parlement à la proposition de loi.
14	Créer un « comité de suivi » chargé d'accompagner la mise en œuvre des propositions pendant une durée de trois ans.	Ce comité sera mis en place après l'adoption définitive de la loi.

Source : ministère de l'outre-mer.

<sup>1</sup> Précision du ministère de l'outre-mer.



### III. LE DISPOSITIF DE LA PROPOSITION DE LOI INITIALE

#### A. PERMETTRE L'INDEMNISATION DES OCCUPANTS SANS TITRE

**La section 1 (articles 1 à 6) vise à mettre en œuvre la proposition n° 5 du rapport de Serge Letchimy et donc à permettre l'indemnisation des occupants sans titre dans le cadre d'opérations d'aménagement ou pour des raisons de sécurité liées aux risques naturels.**

Afin de respecter le principe constitutionnel d'égalité devant la loi, **les auteurs de la proposition de loi ont jugé utile de rendre cette section applicable à l'ensemble des départements français.**

**Plusieurs situations d'occupation sans titre sont visées par cette section :**

- les occupants de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (I de l'article 1) ;
- les exploitants de locaux professionnels édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (II de l'article 1) ;
- les occupants de locaux à usage d'habitation et les exploitants de locaux professionnels édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne privée (article 2) ;
- les personnes donnant à bail des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique (article 3).

#### **Cette indemnisation est encadrée :**

- elle doit avoir lieu **dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'équipements publics** rendant nécessaire la destruction des locaux : il s'agit en effet d'une « *indemnité pour perte de jouissance* » ;
- **il ne s'agit que d'une faculté et non pas d'une obligation** pour la personne publique à l'origine de l'opération ;
- **les personnes concernées doivent justifier l'occupation des locaux depuis plus de 10 ans et n'avoir fait l'objet d'aucune procédure d'expulsion pendant cette période ;**
- dans le cas des locaux à usage d'habitation, ces derniers doivent constituer une résidence principale ;
- s'agissant de locaux professionnels, les exploitants doivent avoir exercé leur activité dans le respect de leurs obligations légales. De même, s'agissant des bailleurs, la location doit avoir été effectuée dans des conditions légales ou de bonne foi ;

– l’indemnité est évaluée à la valeur d’usage des locaux et des matériaux.

Ces articles fixent le **principe selon lequel relogement est assuré par la personne publique à l’initiative de l’opération** (ou de son concessionnaire), sauf dans le cas des bailleurs sans titre.

L’article 4 précise les conditions de versement des indemnités. Il prévoit notamment que ces dernières font l’objet d’une convention entre la personne publique, ou son concessionnaire, et la personne évincée.

L’article 5 précise qu’aucune indemnité n’est due aux bailleurs ou exploitants de commerce dont les locaux sont visés par un arrêté d’insalubrité ou de péril.

L’article 6 permet l’indemnisation des occupants de locaux à usage d’habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone exposée aux risques naturels. L’indemnité est alors imputée sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier ».

#### ***B. DÉFINIR L’HABITAT INFORMEL AFIN D’EN FAIRE UNE PRIORITÉ DE L’ACTION PUBLIQUE***

L’article 7 introduit la notion d’habitat informel dans la définition de l’habitat indigne figurant dans la « loi Besson »<sup>1</sup>. Le plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévoira ainsi le repérage de l’habitat informel.

#### ***C. ADAPTER LES OUTILS DE POLICE DE L’INSALUBRITÉ À L’HABITAT INFORMEL EXISTANT OUTRE-MER***

Les articles 8 à 10 visent à **adapter à l’habitat informel présent en outre-mer les différents outils existant en matière de police de l’insalubrité**.

Ces articles, qui mettent en œuvre les propositions n° 7, 8 et 9 du rapport de Serge Letchimy, visent ainsi à :

– permettre au préfet d’instituer un **périmètre d’insalubrité** adapté à l’état des diverses constructions dans les secteurs d’habitat informel (article 8) ;

---

<sup>1</sup> Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

– permettre au préfet de prendre des **arrêtés d’insalubrité**, ceci afin de traiter les situations ponctuelles d’insalubrité, à l’encontre de personnes ayant mis à disposition aux fins d’habitation des locaux édifiés sans droit ni titre (article 9) ;

– permettre au maire de prendre des **arrêtés de péril** à l’encontre de personnes ayant édifié des locaux sans droit ni titre (article 10).

Chacun de ces trois articles comporte des règles précises relatives à la procédure, aux droits des occupants, au relogement de ces derniers ou encore aux conditions de réalisation des travaux prescrits.

L’article 11 prévoit que les arrêtés pris en application de ces trois articles, lorsqu’ils concernent des locaux à usage d’habitation, sont transmis au procureur de la République ainsi qu’aux caisses d’allocation familiale et de mutualité sociale agricole.

L’article 12 prévoit les sanctions pénales applicables à un bailleur de locaux à usage d’habitation édifiés sans droit ni titre qui aurait méconnu ses obligations résultant des arrêtés pris en application des articles 8, 9 ou 10. Les peines prévues sont identiques à celles figurant aujourd’hui dans le code de la santé publique ou dans le code de la construction et de l’habitation.

L’article 14 prévoit que **les articles 8 à 13 sont applicables dans les départements d’outre-mer et à Mayotte.**

#### ***D. PERMETTRE LA CRÉATION DE GROUPEMENTS D’INTÉRÊT PUBLIC (GIP) POUR TRAITER LES QUARTIERS D’HABITAT DÉGRADÉ***

L’article 13 constitue la concrétisation de la proposition n° 13 du rapport de Serge Letchimy.

Il permet la constitution outre-mer de groupements d’intérêt public (GIP) pour conduire les actions nécessaires au traitement des quartiers d’habitat dégradé.

#### ***E. PERMETTRE LA RÉALISATION D’OPÉRATIONS PUBLIQUES DE RÉSORPTION DE L’HABITAT INSALUBRE DANS LA ZONE DES CINQUANTE PAS GÉOMÉTRIQUES DE MAYOTTE***

L’article 15 vise à mettre en œuvre la proposition n° 7 du rapport de Serge Letchimy en permettant la réalisation d’opérations de RHI dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte, de la même manière que l’article 32 de la loi portant engagement national pour l’environnement, dite « Grenelle II », l’avait permis pour la zone des cinquante pas géométriques des deux départements antillais.

***F. SIMPLIFIER ET ACCÉLÉRER LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION  
D'ABANDON MANIFESTE OUTRE-MER ET EN MÉTROPOLE***

L'article 16 de la proposition de loi est **applicable à l'ensemble des départements français**.

Il vise à **simplifier et accélérer la procédure** prévue par le code général des collectivités territoriales (CGCT) **en cas d'abandon manifeste de parcelles ou d'immeubles**. Il comprend notamment les trois volets suivants :

– pour éviter les manœuvres dilatoires, il prévoit que le propriétaire s'engage par convention avec le maire à réaliser les travaux prescrits dans un délai fixé par cette convention ;

– il précise que le propriétaire ne peut arguer de l'édification de constructions par des personnes sans droit ni titre sur son terrain pour refuser d'entretenir son bien ;

– il simplifie la procédure d'expropriation, ceci afin d'adopter une procédure identique à celle prévue en cas de carence des immeubles collectifs par la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.

#### IV. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS INTRODUITES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

**Les députés ont adopté**, pour l'essentiel à l'initiative de Serge Letchimy, rapporteur du texte au nom de la commission des affaires économiques, **plus d'une centaine d'amendements à la présente proposition de loi**, tant en commission (66 amendements adoptés) qu'en séance (42 amendements adoptés).

Parmi l'ensemble de ces amendements, on relève plusieurs modifications d'importance.

##### *A. LA SUBSTITUTION DE L'« AIDE FINANCIÈRE POUR PERTE DE DOMICILE » À L'« INDEMNISATION POUR PERTE DE JOUISSANCE »*

Au cours des débats en commission des affaires économiques, a été évoqué **le risque**, soulevé par le ministère de la Justice, **que la notion d'« indemnité pour perte de jouissance » ne soit pas conforme à la Constitution**. Le droit de jouissance constituant un des attributs du droit de propriété, cette notion pouvait en effet porter atteinte aux principes du droit de propriété.

En conséquence, **les députés ont substitué**, à l'initiative du rapporteur, à l'indemnisation prévue à l'article 1<sup>er</sup>, **le versement d'une « aide financière pour perte de domicile »**. Ils ont également précisé que le barème de cette aide financière serait fixé par arrêté interministériel, en fonction de l'état de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation.

Ils ont ensuite procédé aux modifications de coordination, notamment aux articles 1<sup>er</sup>, 2, 3, 4 et 6.

##### *B. LA FACILITATION DE L'INTERVENTION DES AUTORITÉS PUBLIQUES CONTRE L'OCCUPATION SANS TITRE*

A l'initiative du rapporteur, les députés ont inséré un nouvel article (article 3 *bis*) visant à permettre, pour tous les départements français, l'intervention du juge des référés sans condition d'urgence en cas de requête relative à une occupation sans droit ni titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics.

***C. LA PRÉCISION DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROPOSITION DE LOI***

Les députés ont précisé le champ d'application des différentes dispositions du présent texte. Ils ont ainsi prévu que :

- la section 1 s'applique à Mayotte (article 6 *bis*) ;
- l'article 7 s'applique également à Saint-Martin ;
- les articles 8 à 13 s'appliquent à Saint-Martin et les dispositions de ces articles renvoyant à la « loi Vivien »<sup>1</sup> ne s'appliquent pas à Mayotte.

***D. L'EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ D'UNE AIDE FINANCIÈRE AUX BAILLEURS SANS TITRE ASSIS SUR DES TERRAINS PRIVÉS***

A l'initiative du Gouvernement, la possibilité de versement d'une aide financière pour les personnes donnant à bail des logements édifiés sans droit ni titre, prévue à l'article 3, a été étendue aux bailleurs de locaux assis sur des terrains privés.

***E. LA FIXATION D'UN DÉLAI POUR LE RÉPÉRAGE DE L'HABITAT INFORMEL***

A l'initiative de Mme Christiane Taubira, un délai de 18 mois a été fixé, à l'article 7, pour le repérage de l'habitat informel.

---

<sup>1</sup> Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

## V. LA POSITION DE VOTRE COMMISSION

### ***A. VOTRE COMMISSION SOUTIENT LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA PROPOSITION DE LOI***

Depuis la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), votre commission a traité à plusieurs reprises de problématiques propres à l'outre-mer, comme dans le cadre de la loi précitée portant engagement national pour l'environnement ou de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP)<sup>1</sup>.

Pour autant, les dispositions législatives relatives à l'outre-mer sont bien souvent examinées en toute fin des projets de loi et, la plupart du temps, renvoyées à des ordonnances. La LMAP constitue sur ce plan un très bon exemple.

**La présente proposition de loi constitue donc le premier texte relatif à l'ensemble des DOM depuis la LODEOM.**

Elle porte sur **un sujet essentiel pour l'outre-mer**, ce qui a conduit Serge Letchimy à considérer qu'il s'agit d'un « *texte fondamental pour les départements et régions d'outre-mer, mais aussi pour la Nation elle-même* »<sup>2</sup>.

**Votre commission estime que ce texte est en effet très important pour l'outre-mer. Elle en soutient les principales orientations :**

– si le versement d'une aide financière aux occupants sans titre peut paraître étonnant -voire choquant *a priori*- notamment en regard du droit de propriété, cette disposition présente l'intérêt d'**adapter le droit à une situation de fait qui perdure parfois depuis de nombreuses années** ;

– le versement de cette aide financière **devrait permettre de débloquer des opérations de RHI et d'apporter une réponse aux nombreuses situations d'insalubrité existant outre-mer**. Votre rapporteur partage le point de vue exprimé à l'Assemblée nationale par le député Philippe Folliot : « *Cela fait presque 10 % de la population, chiffre énorme et choquant. Imaginons un instant (...) qu'il s'applique à la métropole : aurions-nous si longtemps toléré, collectivement, une telle situation ?* »<sup>3</sup> ;

– **l'adaptation des outils de police en matière d'insalubrité est elle aussi bienvenue**. Dans ce domaine comme dans bien d'autres, **les normes édictées au plan national sont inadaptées aux réalités de nos outre-mer**.

Votre rapporteur souligne que **l'immense majorité des personnes qu'il a rencontrées au cours de ses travaux soutiennent les grandes orientations de la présente proposition de loi**.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

<sup>2</sup> Rapport n° 3084, *Ibid.*, p. 7.

<sup>3</sup> Première séance du 26 janvier 2011.

A l'heure où « *la lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité de l'action gouvernementale* »<sup>1</sup>, votre commission estime donc que la présente proposition de loi constitue une avancée importante.

### **B. LES RÉSERVES DE VOTRE RAPPORTEUR QUANT À L'EFFICACITÉ DE LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI**

Si la proposition de loi constitue une avancée importante, il est cependant clair que **ce texte ne se suffit pas à lui-même**.

#### **1. La nécessité d'assainir la situation financière des collectivités territoriales aujourd'hui exsangues**

La présente proposition de loi crée **de nouvelles charges pour les collectivités territoriales des DOM**, notamment les suivantes :

- l'aide financière aux occupants sans titre prévue par la section 1 est à la charge de la personne publique à l'origine de l'opération d'aménagement ou de son concessionnaire ;
- le relogement des occupants évincés est, dans la plupart des cas, assuré par cette même personne publique.

**Votre rapporteur s'interroge sur le caractère réaliste de la proposition de loi sur ce point : les collectivités territoriales des départements d'outre-mer, et notamment les communes, sont en effet dans une situation financière particulièrement difficile**, comme l'a d'ailleurs souligné la mission commune sénatoriale d'information sur la situation des DOM.

La mission avait relevé que « *malgré des recettes proportionnellement plus importantes en moyenne qu'en métropole, les collectivités territoriales des DOM rencontrent de lourdes difficultés financières, qui touchent principalement les communes et grèvent leurs capacités d'investissement* »<sup>2</sup>. Plusieurs éléments illustrent leurs difficultés :

- les déficits budgétaires sont importants et récurrents ;
- la majorité des communes n'ont pas une capacité suffisante pour investir. La mission a noté, par exemple, que l'autofinancement brut dégagé par la section de fonctionnement des communes réunionnaises était de 7 %

---

<sup>1</sup> Circulaire du 13 novembre 2007 relative à la lutte contre l'habitat indigne.

<sup>2</sup> « *Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir* », *Ibid.*, p. 101.

pour les communes de moins de 10 000 habitants (contre 23 % en métropole) et de 9,5 % pour les communes de plus de 10 000 habitants (contre 15,6 % en métropole) ;

– les communes ultramarines ont des dettes sociales : les dettes sociales cumulées des communes de Guadeloupe s'élèvent ainsi à 10 millions d'euros en principal et à près de 31 millions en incluant les pénalités de retard<sup>1</sup> ;

– la Chambre régionale des comptes (CRC) de Guadeloupe-Guyane-Martinique constitue la première juridiction financière de France par le nombre de saisines : elle traite 20 % de l'ensemble des saisines nationales. Si la situation s'est améliorée au cours des dernières années, « *des situations de sinistre budgétaire persistent notamment en Guadeloupe et en Guyane et touchent toutes les strates de communes* »<sup>2</sup>.

Globalement, la mission souligne « *la situation globalement très préoccupante des communes des DOM* »<sup>3</sup>.

#### **Face à cette situation, des initiatives ont été prises, notamment :**

– les contrats « Cocardé » (contrat d'objectif communale d'aide à la restructuration et au développement) : ces contrats sont des partenariats conclus entre l'État, l'Agence française de développement (AFD) et les communes concernées. Des aides exceptionnelles et des prêts à long terme de l'AFD sont accordés afin d'apurer les créances et de restaurer l'équilibre budgétaire. En contrepartie, les communes concernées s'engagent à mettre en œuvre des actions afin d'optimiser leur gestion interne, à limiter voire réduire leurs charges et à augmenter leurs produits. Sept contrats de ce type avaient été signés en 2008 (6 en Guadeloupe, 1 en Guyane) ;

– des contrats d'accompagnement spécifiques ont été mis en place pour la Guyane, afin d'assurer la « *restructuration des finances de la collectivité territoriale financée par emprunt, sans subvention d'équilibre mais avec prise en charge par l'État de mesures d'appui destinées à aider les collectivités à mettre en œuvre des actions d'amélioration de leur gestion et d'augmentation de leurs recettes* »<sup>4</sup>.

**La mission avait donc appelé à « renforcer et étendre les dispositifs de redressement financier des collectivités territoriales (...) »<sup>5</sup>.**

A la question du caractère réaliste des nouvelles charges que fait peser la proposition de loi sur les collectivités territoriales des DOM, certaines personnes auditionnées par votre rapporteur lui ont notamment répondu que les opérations de RHI étaient financées à hauteur d'au moins 80 % par l'État et

---

<sup>1</sup> Cf. « *Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir* », *Ibid.*, p. 105.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 108.

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 101.

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 110.

<sup>5</sup> Proposition n° 21, in : « *Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir* », *Ibid.*, p. 111.

que le coût de l'aide financière et du relogement des occupants évincés pourrait donc être inclus dans le bilan des opérations.

Cette réponse ne satisfait pas votre rapporteur qui rappelle le constat dressé par la mission d'audit de modernisation sur la politique de RHI outre-mer : « *malgré l'importance du concours de l'État, certaines communes rencontrent des difficultés pour financer leur participation en raison de leur situation financière* »<sup>1</sup>. Votre rapporteur s'interroge par ailleurs sur la capacité des opérateurs à financer tant l'aide financière que le relogement.

**Votre rapporteur estime donc que les dispositions de la présente proposition de loi ne pourront être véritablement efficace que si, parallèlement, des initiatives sont prises afin d'assainir la situation financière des collectivités territoriales des DOM.**

## **2. L'insuffisante prise en compte de la diversité des outre-mer et, notamment, des spécificités guyanaises**

Votre rapporteur estime que le texte tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale ne prend pas suffisamment en compte la diversité des DOM et, plus précisément, les spécificités de la Guyane.

Plusieurs personnalités auditionnées par votre rapporteur ont ainsi reconnu que **le texte est formaté pour les Antilles**. L'ensemble des interlocuteurs guyanais rencontrés par votre rapporteur l'ont confirmé : il en est ainsi de Mme Sophie Charles, adjointe au maire de Saint-Laurent du Maroni et trésorière de l'Association des communes et collectivités d'outre-mer (ACCDOM) que votre rapporteur a auditionnée, ou encore de M. Rodolphe Alexandre, président du conseil régional de Guyane, qui lui a fait parvenir une contribution écrite.

La meilleure illustration en est **la non prise en compte de l'ampleur de l'immigration clandestine** à laquelle est confrontée la Guyane, mais également Mayotte. La commission d'enquête sénatoriale constatait ainsi en 2006 que :

– **en Guyane, on compte près de 30 000 à 35 000 étrangers en situation irrégulière, soit 20 à 25 % de la population locale**, un chiffre en progression constante<sup>2</sup> ;

– à Mayotte, on compte près de 45 000 étrangers en situation irrégulière, soit plus du quart de la population. Le ministre de l'outre-mer déclarait à la commission d'enquête que « *avec une proportion identique, la*

---

<sup>1</sup> « *Rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer* », *Ibid.*, p. 4.

<sup>2</sup> *Rapport n° 300 (2005-2006)*, *Ibid.*, p. 45.

*métropole aurait sur son sol, si on fait une déclinaison par rapport aux ratios et à la taille du pays, plus de 18 millions d'immigrés clandestins »<sup>1</sup>.*

L'immigration clandestine est donc **une question majeure dans ces deux départements**, comme l'a rappelé la mission commune d'information sur la situation des DOM<sup>2</sup>.

Elle est d'ailleurs, comme votre rapporteur l'a souligné précédemment, **à l'origine du développement de l'habitat informel** : comme l'indiquait la commission d'enquête, « *à Mayotte et en Guyane, l'ampleur de l'immigration clandestine aboutit à une multiplication des constructions illicites et à la reconstitution de véritables bidonvilles* »<sup>3</sup>.

**La proposition de loi n'exclut pas les étrangers en situation irrégulière du bénéfice potentiel de l'aide financière** prévue par sa section 1. Elle permet certes ainsi de débloquer les opérations de RHI en Guyane, où une large majorité des occupants sans titre sont des étrangers en situation irrégulière. Mais elle présente le **risque de créer un « appel d'air » pour l'immigration clandestine**.

**La résorption de l'habitat insalubre en Guyane impose donc que, parallèlement, la lutte contre l'immigration clandestine y soit renforcée.** Comme l'indiquait la mission d'audit de modernisation sur la politique de RHI mise en œuvre outre-mer, « *la lutte contre l'immigration clandestine est une condition sine qua non de l'efficacité de la politique de logement social comme de toute politique publique dans les DOM* »<sup>4</sup>.

Autre dimension que le texte ne prend pas en compte : **la situation spécifique du foncier en Guyane**. Près de 90 % du foncier y est en effet possédé par l'État.

Une partie importante de l'habitat illicite se constitue donc sur des terrains appartenant à l'État. Les opérations de RHI lancées par les communes guyanaises concernent ainsi des terrains cédés par l'État et sur lesquels ce dernier a laissé subsister des occupations sans titre.

Dès lors, **comment justifier que les communes guyanaises engagent des opérations de RHI sur ces terrains si, comme le prévoit la proposition de loi, on met à leur charge l'aide financière ainsi que le relogement des occupants concernés ?**

---

<sup>1</sup> In : Rapport n° 300 (2005-2006), *Ibid.*, p. 46.

<sup>2</sup> Cf. « *Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir* », *Ibid.*, p. 288.

<sup>3</sup> Rapport n° 300 (2005-2006), *Ibid.*, p. 165.

<sup>4</sup> « *Rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer* », *Ibid.*, p. 5.

### **3. La nécessité d'inscrire ce texte dans le cadre plus large d'une politique ambitieuse en matière de logement outre-mer**

La proposition de loi prévoit, dans sa section 1, que le relogement des occupants sans titre évincés dans le cadre d'une opération d'aménagement est assuré par la personne publique à l'origine de l'opération. Les articles 8 à 10 prévoient également le relogement par le préfet ou par le maire, des occupants de locaux visés par des arrêtés d'insalubrité ou de péril.

Au vu de ces dispositions, il apparaît clairement que **la proposition de loi ne pourra trouver son efficacité que si, parallèlement, la production de logements sociaux est vigoureusement relancée outre-mer.**

Comme le soulignait la mission d'audit de modernisation, « *les opérations [de RHI] doivent (...) être conduites en cohérence avec la production de logements sociaux* »<sup>1</sup>. Il convient en effet de rappeler que l'habitat informel « *sert, hélas, de soupape au déficit de logements sociaux* »<sup>2</sup>.

De même, le rapport de notre collègue Serge Letchimy souligne que la faible utilisation des procédures existant actuellement en matière de police de l'insalubrité outre-mer est due en partie à « *l'obligation de relogement qui pèse sur la collectivité publique (et, notamment sur l'État) en cas de défaillance du propriétaire* »<sup>3</sup>. Il est à craindre que les procédures prévues aux articles 8 à 10 de la proposition de loi n'aient pas plus de succès.

En conséquence, **votre rapporteur estime que les dispositifs prévus par la présente proposition de loi ne pourront réellement être efficaces que si cette dernière s'inscrit dans le cadre d'une politique ambitieuse en matière de logement social outre-mer.**

#### ***C. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DE VOTRE COMMISSION***

A l'initiative de votre rapporteur, **votre commission a adopté 42 amendements, dont la majeure partie est d'ordre rédactionnel.**

Plusieurs d'entre eux portent cependant sur des points importants.

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, p. 7.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 31.

<sup>3</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 39.

### **1. La limitation du champ d'application de la section 1 aux départements d'outre-mer et à Saint-Martin**

Votre commission a estimé que le caractère massif de l'habitat informel dans les outre-mer en faisait une problématique spécifique à ces territoires.

En conséquence, en s'appuyant sur le premier alinéa de l'article 73 de la Constitution, elle a limité le champ d'application de la section 1 de la proposition de loi aux départements d'outre-mer et à Saint-Martin.

### **2. La clarification des conditions d'éligibilité aux aides financières créées par la section 1**

Plusieurs amendements adoptés par votre commission visent à clarifier les conditions d'éligibilité aux aides financières prévues par les articles 1<sup>er</sup>, 2, 3 et 6, ceci afin d'éviter toute ambiguïté et d'assurer un encadrement adéquat du dispositif. Les conditions d'éligibilité à l'aide financière prévue par l'article 6 pour les occupants sans titre de locaux situés dans des zones soumises à des risques naturels ont ainsi été harmonisées avec celles figurant aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3.

Votre commission a également précisé que ces aides ne pouvaient être versées qu'à la libération des locaux par leurs occupants.

### **3. Le renforcement des obligations pesant sur le bailleur sans titre**

Votre commission a précisé clairement à l'article 3 que le bailleur sans titre qui bénéficie d'une aide financière a la charge du relogement des occupants de bonne foi des locaux. Par ailleurs, elle a souhaité relever la participation du bailleur défaillant au coût du relogement de trois à six mois du nouveau loyer.

### **4. La suppression de l'article 3 bis**

La portée de l'article 3 *bis* n'a pas paru évidente à votre commission. Cet article présentait par ailleurs le risque de dénaturer le recours au juge des référés. En conséquence, votre commission a préféré le supprimer.

**5. Un meilleur encadrement de la procédure proposée en matière d'abandon manifeste.**

Votre commission estime que la simplification de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste prévue par l'article 16 est une disposition très utile.

Pour autant, elle a souhaité y ajouter des garanties procédurales figurant dans la procédure de l'état de carence.

## EXAMEN DES ARTICLES

### Section 1

#### Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel

**La présente section vise à mettre en œuvre la proposition n° 5 du rapport remis par Serge Letchimy au Gouvernement, à savoir « introduire des dispositions législatives spécifiques aux DOM permettant, notamment d'indemniser pour perte de jouissance l'expulsion des « occupants fonciers sans titre » pour les besoins de l'opération d'aménagement, des travaux d'équipements publics ou pour des raisons de sécurité (zones de risques naturels) »<sup>1</sup>. Elle permet ainsi, sous certaines conditions et en contrepartie de leur expulsion, le versement d'une aide financière à des occupants sans droit ni titre.**

La présente section, applicable à l'ensemble des départements français, **comprend initialement six articles** :

– les trois premiers articles permettent le versement d'une aide financière dans les différents cas d'occupation sans titre : les occupants sans titre de la propriété d'une personne publique (article 1<sup>er</sup>), les occupants sans titre de la propriété d'une personne privée (article 2) et les personnes mettant à bail des locaux à usage d'habitation édifiés sans titre (article 3) ;

– l'article 4 précise les modalités de versement de l'aide financière ainsi que la définition de la notion d'occupant sans droit ni titre ;

– l'article 5 prévoit que les bailleurs de locaux à usage d'habitation (et les exploitants d'établissements à usage professionnel) frappés d'une mesure de police prévue par les articles 8, 9 ou 10 ne peuvent bénéficier des aides financières créées par la présente section ;

– l'article 6 permet le versement de l'aide financière pour les occupants de logements édifiés sans droit ni titre dans une zone confrontée aux risques naturels.

Les députés ont inséré deux nouveaux articles dans la présente section :

– l'article 3 bis prévoit que la condition d'urgence n'est pas requise pour l'intervention du juge des référés administratif en cas de requête relative à l'occupation sans titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement ;

---

<sup>1</sup> « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », *Ibid.*, p. 13.

– l'article 6 bis précise que la présente section est applicable à Mayotte.

A l'initiative de votre rapporteur et par coordination avec un amendement adopté à l'article 6 *bis*, votre commission a adopté un **amendement** modifiant l'intitulé de la présente section, afin de préciser que ses dispositions ne sont applicables que dans les DOM et à Saint-Martin.

### *Article 1<sup>er</sup>*

#### **Aide financière aux occupants sans titre de terrains publics**

**Commentaire : cet article permet de verser, sous certaines conditions, une aide financière aux occupants sans titre de terrains publics concernés par une opération d'aménagement.**

#### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le paragraphe **I** du présent article vise **les occupants sans droit ni titre de locaux à usage d'habitation situés sur un terrain public**.

Il prévoyait initialement que si la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire est rendue nécessaire par une opération d'aménagement ou la réalisation d'équipements publics, les occupants peuvent, sous certaines conditions, être indemnisés pour « *perte de jouissance* ».

Cette indemnisation est **soumise à deux conditions** :

– une occupation continue et paisible de ces locaux, affectés à leur **résidence principale** ou à celle de leurs ascendants ou descendants, pendant une **période de dix ans** à la date de la délibération ayant engagé l'opération, à la date de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, à la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage (1°) ;

– **l'absence de procédure d'expulsion** engagée contre l'occupant au cours de la même période (2°).

Le I précise enfin les deux éléments suivants :

– les litiges relatifs aux conditions d'occupation relèvent de la compétence du tribunal d'instance ;

– **le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est effectué par la personne publique** ayant engagé l'opération

ou par son concessionnaire. Le relogement peut être constitué par une proposition d'accession sociale à la propriété.

Le paragraphe **II** vise les **occupants sans droit ni titre de locaux professionnels situés sur un terrain public**.

Il prévoyait initialement que si la démolition de locaux professionnels édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire est rendue nécessaire par une opération d'aménagement ou la réalisation d'équipements publics, les occupants peuvent, sous certaines conditions, être indemnisés.

L'indemnisation est soumise à **trois conditions** :

– **l'exercice continu de leur activité dans ces locaux pendant dix ans** à la date de la délibération ayant enclenché l'opération, ou à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, à la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage (1°) ;

– l'exercice de cette activité **dans des conditions légales** (2°) ;

– **l'absence de procédure d'expulsion** engagée contre l'occupant (3°).

Dans ce cas, **le relogement des exploitants est à la charge de la personne publique** à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il peut être satisfait par une offre d'attribution de locaux ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux compris dans l'opération, si l'activité est conforme aux documents d'urbanisme.

Le paragraphe **III** précise que l'indemnité prévue par les I et II est établie en fonction de la valeur d'usage des locaux et à celle des matériaux utilisés. Elle tient également compte de la situation des locaux au regard des risques naturels.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative de Serge Letchimy, rapporteur, **treize amendements rédactionnels ou de précision**.

En **séance** publique, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **dix amendements**. Outre cinq amendements rédactionnels ou de coordination, ils ont adopté les amendements suivants :

– **la notion d'« indemnité pour perte de jouissance » a été remplacée par les termes « aide financière visant à compenser la perte de domicile »**. Les termes initiaux posaient problème au regard du droit de

propriété, droit à valeur constitutionnelle<sup>1</sup>. Le droit de jouissance est en effet, en vertu de l'article 544 du code civil<sup>2</sup>, l'un des attributs du droit de propriété. Les députés ont précisé que l'aide pourrait être versée par la personne publique à l'origine de l'opération d'aménagement ;

– en conséquence de cette modification, il a été précisé, aux I et II, que **le barème de l'aide financière sera fixé par arrêté interministériel**.

Il prendra en compte l'état technique et sanitaire de la construction, la valeur des matériaux, la surface des locaux et la durée d'occupation. Il tiendra compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. A défaut de publication de l'arrêté au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la loi, le montant de l'aide financière sera fixé par la convention entre la personne publique (ou son concessionnaire) et la personne bénéficiaire<sup>3</sup> ;

– une nouvelle rédaction du III a été adoptée : ce paragraphe indique désormais, comme cela figurait initialement à l'article 4 de la proposition de loi, que les conditions de versement des aides financières font l'objet d'une convention entre la personne publique (ou son concessionnaire) et la personne bénéficiaire.

### **III. La position de votre commission**

**Votre commission estime que le dispositif prévu par l'article 1<sup>er</sup>, comme les autres dispositifs de la présente section, est novateur :**

– il doit **permettre de relancer dans les départements d'outre-mer un certain nombre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI)** dont le rapport de Serge Letchimy a souligné qu'elles étaient bloquées du fait de la persistance de l'habitat informel ;

– il constitue **la régularisation de pratiques des aménageurs outre-mer** car, comme l'indique le ministère de l'outre-mer, *« une indemnisation est déjà pratiquée dans trois DOM sur quatre (excepté en Guyane) et commence à l'être à Mayotte : c'est donc une régularisation et un encadrement par la loi de pratiques diverses »*<sup>4</sup> ;

– il se situe **dans le droit fil de la jurisprudence récente de la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH)** qui a jugé que l'occupant sans

---

<sup>1</sup> L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 dispose en effet : *« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »*.

<sup>2</sup> L'article 544 du code civil dispose : *« La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

<sup>3</sup> Cette dernière précision permet d'éviter que la non publication de l'arrêté empêche l'application de la loi.

<sup>4</sup> Réponse au questionnaire transmis par votre rapporteur.

titre d'un terrain public, si cette occupation est tolérée par l'État, dispose d'un intérêt patrimonial suffisamment consistant pour constituer un « *bien* » au sens de l'article 1<sup>er</sup> du protocole additionnel de la convention européenne des droits de l'homme, ce dernier étant le fondement de la protection du droit de propriété<sup>1</sup>.

Le présent article répond à un enjeu majeur car **70 à 80 % des constructions édifiées sans droit ni titre outre-mer sont situées sur des terrains publics**<sup>2</sup>.

Votre rapporteur souligne que **le versement de l'aide financière reste très encadré et que les conditions pour en bénéficier sont très précises** :

– l'aide ne peut intervenir que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rendant nécessaire la démolition des locaux concernés ;

– l'occupation doit durer depuis plus de 10 ans, sans qu'aucune procédure d'expulsion n'ait été engagée contre l'occupant ;

– seules les résidences principales sont concernées, dans le cas des locaux à usage d'habitation ;

– l'édification doit avoir été effectuée par l'occupant. S'agissant des locaux à usage d'habitation, afin de tenir compte des cas d'occupations familiales, l'édification peut également avoir été effectuée par les descendants ou les ascendants de l'occupant ;

– les exploitants de locaux à usage professionnel ne peuvent bénéficier de l'aide que s'ils exercent leur activité dans le respect de leurs obligations légales, c'est-à-dire s'ils respectent leurs obligations fiscales et sociale ou encore s'ils sont inscrits au registre du commerce.

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **onze amendements à cet article**.

Outre **six amendements rédactionnels ou de précision**, ont été adoptés les amendements suivants :

– **deux amendements** visant à clarifier les conditions d'éligibilité aux aides financières prévues au I et au II ;

– un **amendement** visant à supprimer la compétence du tribunal d'instance pour les litiges portant sur les conditions d'occupation. Cette disposition aurait en effet constitué une dérogation non justifiée aux règles du droit commun ;

---

<sup>1</sup> Cf. CEDH, 30 novembre 2004, *Öneryildiz contre Turquie*.

<sup>2</sup> Cf. Rapport n° 3084 (XIII<sup>ème</sup> législature), *Ibid.*, p. 8.

– un **amendement** visant à supprimer le droit de priorité dont devaient bénéficier les exploitants sans titre évincés pour acquérir des locaux compris dans l'opération d'aménagement. Aux yeux de votre rapporteur, il ne paraît pas justifié de donner un droit de priorité à des occupants sans titre qui bénéficie déjà d'une aide financière et d'un droit au relogement ;

– un **amendement** visant à indiquer que les aides financières sont versées à la libération des locaux. Cette précision est indispensable afin que le dispositif puisse avoir toute son efficacité.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

## *Article 2*

### **Aide financière aux occupants sans titre de terrains privés**

**Commentaire : cet article permet de verser, sous certaines conditions, une aide financière aux occupants sans titre de terrains privés concernés par une opération d'aménagement.**

#### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le présent article vise le cas des occupants sans titre de terrains privés. Lorsqu'une opération d'aménagement ou la réalisation d'équipements publics impose la démolition de locaux édifiés sans droit ni titre sur un terrain privé dont l'expropriation est poursuivie, peuvent être indemnisés :

- les occupants de locaux à usage d'habitation (alinéa 1) ;
- les exploitants de locaux professionnels (alinéa 2).

Les conditions d'éligibilité à l'aide financière sont les mêmes que celles fixées respectivement aux I et II de l'article 1<sup>er</sup>.

L'indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain, sans tenir compte de la valeur des locaux.

Le relogement est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire.

#### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **deux amendements rédactionnels**.

Lors de l'examen du texte en séance publique, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **quatre amendements de coordination** avec les modifications introduites à l'article 1<sup>er</sup>.

### **III. La position de votre commission**

**Votre commission soutient le présent article qui constitue l'équivalent de l'article 1<sup>er</sup> pour les terrains privés.**

En vertu du droit en vigueur, dans le cas d'une expropriation, seul le propriétaire foncier peut aujourd'hui faire valoir ses droits et percevoir l'indemnité d'expropriation. L'occupant sans titre n'a ainsi le droit à aucune aide financière.

**Le dispositif prévu par le présent article** permet de résoudre cette situation. Le bénéfice de l'aide financière reste **encadré** : les conditions d'éligibilité sont en effet les mêmes que celles prévues à l'article 1<sup>er</sup>, notamment l'absence de procédure d'expulsion engagée contre l'occupant sans titre. **Il paraît donc d'autant plus justifié, dans le cadre de l'expropriation, d'indemniser le propriétaire foncier sans tenir compte de la valeur des locaux édifiés sans droit ni titre sur son terrain qu'il n'a pris aucune initiative afin de faire cesser l'occupation illicite.**

Dans les faits, **le phénomène d'occupation sans droit ni titre de terrains privés outre-mer revêt des situations diverses et variées** : *« terrains abandonnés, locations de terrain suivies, ou non, de la disparition du propriétaire ou d'une succession non réglée, propriétaires disparus, indivisions familiales »*<sup>1</sup>.

Plusieurs personnalités auditionnées par votre rapporteur ont ainsi souligné que **le problème de l'indivision constitue une des explications** de la permanence de certaines situations d'occupation sans titre. Le phénomène de l'indivision constitue en effet un enjeu important outre-mer, comme l'avait souligné notre collègue Jean-Paul Virapoullé, dans son rapport pour avis sur la LODEOM.

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 32.

**EXTRAIT DU RAPPORT POUR AVIS DE M. JEAN-PAUL VIRAPOULLÉ SUR LA LODEOM<sup>1</sup>**

*« Selon les indications fournies par le secrétariat d'État à l'outre-mer, si, dans les départements d'outre-mer, le phénomène de l'indivision n'est pas générateur d'une vacance massive dans le foncier bâti, il engendre en revanche une vacance plus importante dans le foncier non bâti sur le territoire de certaines communes, ce qui a pour effet de rendre des surfaces foncières indisponibles.*

*Cette situation aurait pour effet de compliquer la tâche de la puissance publique pour la constitution de réserves foncières destinées au logement social.*

*En outre, l'indivision apparaît parfois comme un facteur de blocage pour le montage des opérations de type logement évolutif social en secteur diffus (lorsque la personne se prétend propriétaire d'un terrain) ou d'amélioration de l'habitat (cas d'une subvention versée à une personne qui se prétend propriétaire d'un logement qu'elle occupe).*

*Cette situation semble découler de la difficulté de reconstituer les origines de la propriété ou de finaliser les listes d'indivisaires. En effet, encore aujourd'hui on constate une transmission « orale » du patrimoine ainsi que l'existence de titres de propriété particulièrement vieux et imprécis sur la désignation du bien concerné qui peuvent s'avérer contradictoires avec des données cadastrales rénovées et récentes.*

*Par ailleurs, le nombre d'indivisions successorales pour lesquelles les attestations de propriété n'ont pas été établies est important, souvent par impossibilité d'établir la dévolution successorale ou du fait de successions non réglées sur plusieurs générations, faute de retrouver l'ensemble des co-indivisaires, qui peuvent résider en métropole ou à l'étranger.*

*Compte tenu des recherches particulières qu'elle engendre, cette situation conduit également à faire peser sur des personnes souvent modestes des frais notariaux élevés. »*

En réponse à cette situation, **l'article 35 de la LODEOM avait prévu la création d'un groupement d'intérêt public (GIP) chargé de rassembler les éléments permettant de reconstituer les titres de propriété outre-mer.**

Si le ministère de l'outre-mer a mis en place une mission de préfiguration du GIP, **votre rapporteur regrette que, près de deux ans après la promulgation de la LODEOM, le Gouvernement n'ait pas encore publié le décret permettant la création de ce GIP.**

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté à cet article quatre **amendements visant à :**

- procéder à des modifications rédactionnelles ;
- clarifier les conditions d'éligibilité à l'aide financière ;

---

<sup>1</sup> Avis n° 240 (2008-2009) au nom de la commission des Lois sur le projet de loi pour le développement économique de l'outre-mer, M. Jean-Paul Virapoullé, p. 36-37.

– préciser que la non prise en compte de la valeur des locaux dans l’indemnité d’expropriation du propriétaire du terrain est dérogoratoire aux règles du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique ;

– préciser que les aides financières sont versées à la libération des locaux.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

### *Article 3*

#### **Aide financière aux bailleurs sans titre**

**Commentaire : cet article permet de verser, sous certaines conditions, une aide financière aux bailleurs sans titre concernés par une opération d’aménagement.**

#### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le présent article vise **les personnes donnant à bail des logements édifiés, sans droit ni titre, sur un terrain public.**

Il prévoyait initialement que si la démolition de logements édifiés sans droit ni titre sur la propriété d’une personne publique ou de son concessionnaire est rendue nécessaire par une opération d’aménagement ou la réalisation d’équipements publics, les personnes qui les ont édifiés et qui les donnent à bail peuvent, sous certaines conditions, être indemnisées.

Cette indemnisation est soumise à **trois conditions** :

– **une occupation ou une location continue et paisible de ces locaux, pendant une période de dix ans** à la date de la délibération ayant enclenché l’opération, ou à la date d’ouverture de l’enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l’absence d’enquête publique, à la date de la décision de la personne publique maître d’ouvrage (1°) ;

– le fait que la location est effectuée **dans des conditions légales ou de bonne foi** (2°) ;

– **l’absence de procédure d’expulsion** engagée contre le bailleur au cours de la même période (3°).

L’indemnité est fixée en fonction de la valeur d’usage des locaux, des matériaux ainsi que de la situation du local au regard des risques naturels. Est déduite de l’indemnité une participation du bailleur au coût du relogement ou

de l'hébergement d'urgence des occupants, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur a assuré le relogement des occupants dans un logement décent.

**Si le bailleur ne procède pas au relogement ou à l'hébergement d'urgence des occupants, ce dernier est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété.**

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **six amendements rédactionnels ou de précision**.

En **séance publique**, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **trois amendements de coordination** avec les modifications introduites à l'article 1<sup>er</sup>.

Par ailleurs, **à l'initiative du Gouvernement** et dans un souci d'égalité, **ils ont élargi le champ du présent article aux bailleurs de locaux assis sur des terrains privés**.

## **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur s'est longuement interrogé quant à la pertinence du présent article** : pourquoi permettre que soit versée une aide financière à des personnes qui ont perçu des revenus en louant des logements édifiés sans droit ni titre ? Une telle aide ne risque-t-elle pas de bénéficier à des « marchands de sommeil », nombreux dans les quartiers d'habitat informel ultramarins ?

**Le dispositif prévu au présent article n'allait pas de soi**, comme cela apparaît clairement dans le rapport de Serge Letchimy : ce dernier indique que face à cette situation « *on peut (...) arguer d'un enrichissement sans cause, ce qui militerait pour la non indemnisation de ces bailleurs* »<sup>1</sup> et que ces personnes « *ne peuvent justifier d'aucun droit leur ouvrant le bénéfice d'un indemnité* »<sup>2</sup>.

**Plusieurs éléments justifient cependant le dispositif prévu par le présent article et rassure quant au risque qu'il puisse bénéficier à des marchands de sommeil** :

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 61.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 69.

– **pour débloquent les opérations de RHI qui sont au « point mort » dans les DOM, le présent article est indispensable.** On estime en effet à environ 35 % l'occupation locative dans les quartiers d'habitat informel<sup>1</sup>. Dans certains quartiers, comme celui de Trenelle à Fort-de-France, on dénombre même 53 % de locations parmi les maisons informelles<sup>2</sup>. Si on excluait les bailleurs sans titre du bénéfice de l'aide, nombre d'opérations de RHI resteraient bloquées ;

– **les bailleurs de logements édifiés sans droit ni titre sont loin d'être tous des « marchands de sommeil ».** Comme l'indique Serge Letchimy, *« s'il y a effectivement des « marchands de sommeil », il y a aussi des locations, certes irrégulières mais pas nécessairement indignes, effectuées par d'anciens résidents, suite à des mutations professionnelles ou familiales, de nombreuses locations familiales. De plus, il ne faut pas non plus mésestimer le fait qu'en l'absence d'offre suffisante de logements ces locations rendent un service, même si l'on ne peut que déplorer ces situations »*<sup>3</sup> ;

– **l'encadrement du dispositif devrait permettre l'exclusion des « marchands de sommeil » du bénéfice de l'aide financière.** D'une part, le 2° du présent article conditionne l'aide au fait que la location doit être effectuée dans le respect des obligations locatives du bailleur. En cas de location de logements indignes, le bailleur ne devrait donc pas pouvoir en bénéficier. D'autre part, l'article 5 de la présente proposition de loi exclut le versement de l'aide financière aux bailleurs de locaux frappés, par exemple, d'une mesure de police prise en application des articles 8, 9 ou 10 de la présente proposition de loi.

**Ces éléments conduisent votre commission à soutenir le présent article, élément essentiel du dispositif prévu par la section 1.** A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a cependant adopté **trois amendements** à cet article :

– un **amendement** de clarification des conditions d'éligibilité des bailleurs sans titre à l'aide financière ;

– un **amendement** posant clairement le principe selon lequel le relogement des occupants de bonne foi est effectué par le bailleur et relevant de trois à six mois la participation du bailleur défaillant au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence de ces occupants ;

---

<sup>1</sup> Cf. Rapport n° 3084 (XIIIème législature), Ibid., p. 36.

<sup>2</sup> Cf. « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », Ibid. p. 61.

<sup>3</sup> Ibid., p. 61.

– un **amendement** prévoyant notamment que le versement de l'aide financière au bailleur s'effectue après le relogement ou l'hébergement d'urgence de ces occupants.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 3 bis*

(Article L. 521-3-1 du code de justice administrative)

**Intervention du juge des référés sans condition d'urgence en cas d'occupation sans titre du domaine public**

**Commentaire : cet article permet l'intervention du juge des référés sans condition d'urgence en cas d'occupation sans titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 521-3 du code de justice administrative (CJA) porte sur le « **référé conservatoire** ». Il prévoit que le juge des référés administratif peut, en cas d'urgence et sur simple requête recevable même en l'absence de décision administrative préalable, ordonner toutes mesures utiles.

Le V de l'article 32 de la loi portant engagement national pour l'environnement<sup>1</sup> a introduit un **article L. 521-3-1** dans le CJA. Cet article comporte deux volets :

– son premier alinéa indique que **la condition d'urgence** prévue à l'article L. 521-3 **n'est pas requise en cas de requête portant sur l'occupation illicite de la zone des cinquante pas géométriques** ;

– son second alinéa ajoute qu'en cas d'évacuation forcée, l'autorité chargée de l'exécution de la décision s'efforce de proposer un relogement aux occupants sans titre en situation régulière sur le territoire national. Une fois qu'une proposition adaptée de relogement est effectuée, le juge peut ordonner la démolition de la construction illégale.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

## **II. Le dispositif de la proposition de loi telle qu'adoptée par l'Assemblée nationale**

Le présent article a été **introduit par les députés en séance publique**, à l'initiative du rapporteur.

Il vise à **élargir** le champ de l'article L. 521-3-1 du CJA à **l'ensemble des requêtes relatives à l'occupation sans droit ni titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics.**

## **III. La position de votre commission**

**Votre rapporteur s'interroge quant à la portée exacte du présent article.** Les éléments transmis par le ministère de l'outre-mer à propos de cet article ont été loin de le convaincre de son intérêt.

Quel est en effet l'intérêt de cet article pour l'administration qui dispose du privilège du préalable, c'est-à-dire du pouvoir d'agir unilatéralement en vue de l'intérêt général ? Pourquoi viser le référé conservatoire alors qu'un occupant sans titre menacé d'expulsion utiliserait plutôt le « référé liberté » ou le « référé suspension » ? Du point de vue de la protection des droits de l'occupant, pourquoi suspendre la condition d'urgence, alors que cette dernière sera satisfaite s'il s'agit d'expulsion ou de démolition de locaux édifiés sans droit ni titre ?

Face au flou existant quant à la portée du présent article - qui aurait par ailleurs pour conséquence de dénaturer le recours au juge des référés -  **votre commission a adopté, à l'initiative de votre rapporteur, un amendement de suppression du présent article.**

Pour autant, votre rapporteur relève que, d'après les débats en séance à l'Assemblée nationale, **l'intention de l'auteur de cet amendement était de simplifier l'intervention des pouvoirs publics en cas d'occupation illicite de terrains publics.**

**Cette question est essentielle pour les territoires - comme la Guyane - dans lesquels l'occupation illicite continue, sous l'effet de l'immigration clandestine, de progresser.**

**Votre rapporteur s'est interrogé sur l'opportunité de mettre en place des dispositifs législatifs spécifiques.** Serge Letchimy proposait ainsi dans son rapport *« d'étudier, pour l'outre-mer, un texte législatif permettant, en cas de début de construction sans autorisation sur le domaine public ou privé de l'État ou d'une collectivité territoriale, de mettre fin à cette occupation illicite. Le gestionnaire du domaine se verrait reconnaître le droit, au vu d'un procès verbal constatant l'état des lieux, de rétablir les lieux dans leur état antérieur, ce qui implique de confisquer, voire de détruire les*

*matériaux et éléments de construction*»<sup>1</sup>. Ce dispositif s'inspirerait de dispositions analogues existant, pour les DOM, dans les codes forestier et minier.

La proposition de Serge Letchimy correspond à une proposition formulée par la mission d'audit de modernisation de 2006 sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer<sup>2</sup>. La commission d'enquête sénatoriale sur l'immigration clandestine avait quant à elle recommandé d' « *envisager la création d'une procédure simplifiée [outre-mer] pour la démolition des constructions illicites* »<sup>3</sup>.

Votre rapporteur a interrogé le ministère de la Justice sur la viabilité juridique du dispositif évoqué par Serge Letchimy.

Il est apparu dans un premier temps que l'article 90 de la loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (LOPPSI)<sup>4</sup> prévoyait un dispositif simplifié d'intervention des pouvoirs publics dans le cas où « *une installation illicite en réunion sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée en vue d'y établir des habitations comporte de graves risques pour la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques* ».

Le Conseil constitutionnel a cependant censuré l'article précité en estimant ces dispositions « *permettent de procéder dans l'urgence, à toute époque de l'année, à l'évacuation, sans considération de la situation personnelle ou familiale, de personnes défavorisées et ne disposant pas d'un logement décent* » et que les garanties données aux personnes concernées n'étaient pas suffisantes pour « *assurer une conciliation qui ne serait pas manifestement déséquilibrée entre la nécessité de sauvegarder l'ordre public et les droits et libertés constitutionnellement garantis* »<sup>5</sup>.

S'il comprend les arguments juridiques du Conseil constitutionnel, **votre rapporteur regrette que les autorités locales, notamment en Guyane, ne disposent pas aujourd'hui des outils leur permettant de lutter efficacement contre le développement de l'habitat informel**. Il convient de réfléchir à une solution équilibrée permettant de leur fournir des outils efficaces tout en préservant les droits et la dignité des personnes concernées, faute de quoi certains élus locaux seront tentés de sortir de la légalité.

**Votre commission a supprimé cet article.**

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.* p. 72.

<sup>2</sup> *Cf. rapport sur la contribution de l'État à la politique de résorption de l'habitat insalubre mise en œuvre outre-mer, Ibid.* p. 14.

<sup>3</sup> « *Immigration clandestine : une réalité inacceptable, une réponse ferme, juste et humaine* », *Ibid.* p. 166.

<sup>4</sup> *Loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure.*

<sup>5</sup> *Considérant 55 in : Décision n° 2011-625 DC du 10 mars 2011, Loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure.*

*Article 4*

**Fixation et paiement de l'aide financière –  
Définition de la notion de personne sans droit ni titre**

**Commentaire : cet article précise les modalités de fixation et de paiement de l'aide financière, ainsi que la définition de l'occupant sans droit ni titre.**

**I. Le texte de la proposition de loi initiale**

**Le présent article était initialement composé de trois paragraphes.**

Le **I** indiquait que les conditions de versement des indemnités prévues aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 faisaient l'objet d'une **convention entre la personne publique à l'origine de l'aménagement ou son concessionnaire et la personne bénéficiaire.**

Le **II** précisait les **modalités de fixation et de paiement de l'aide financière.**

Il indiquait que les litiges relatifs au montant des indemnités sont de la compétence du juge de l'expropriation. Il prévoyait ensuite une procédure de fixation des indemnités proche de celle applicable en matière d'expropriation<sup>1</sup> :

– en vue de la fixation des indemnités, la personne publique ou son concessionnaire notifie aux personnes en cause l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, sa décision d'engager des travaux d'équipement public, l'acte déclarant l'utilité publique, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation ;

– les personnes concernées doivent appeler et faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis ;

– la personne publique ou son concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes concernées et les invite à faire connaître leurs observations ;

– le juge est saisi soit par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire, à tout moment après la notification initiale, soit par les personnes concernées à partir de la notification du montant définitif de l'offre ;

– la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire supporte seule les dépens de première instance.

---

<sup>1</sup> Cf. articles L. 13-2 à L. 13-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le **III** précise que les dispositions des articles 1 à 3 ne font **pas obstacle au respect par les personnes concernées des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passées notamment avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.**

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont, à l'initiative du rapporteur, adopté, outre **quatre amendements rédactionnels**, un **amendement visant à introduire au III une définition de la notion de personne sans droit ni titre.**

Soulignant que « *de nombreuses occupations outre-mer sont issues de contrats de location diverses, souvent écrits mais non enregistrés, voire de diverses formes de conventions ou d'autorisations, verbales, anciennes* »<sup>1</sup>, le rapporteur a souhaité préciser que les personnes ayant édifié, fait édifier ou s'étant installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier ne peuvent être considérés comme sans droit ni titre.

Le même amendement a précisé que les occupants sans droit ni titre pourront être indemnisés s'ils rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi.

Lors de l'examen du texte en **séance**, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **quatre amendements** :

– **un amendement de suppression du I**, les dispositions concernées ayant été déplacées aux articles 1<sup>er</sup> à 3 ;

– **trois amendements de coordination**, modifiant substantiellement le II, avec la transformation de l'indemnité en aide financière.

## **III. La position de votre commission**

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **deux amendements rédactionnels** à cet article.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

---

<sup>1</sup> *Exposé sommaire de l'amendement n° CE 36 présenté par M. Letchimy, rapporteur.*

### Article 5

## **Non éligibilité à l'aide financière en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité**

**Commentaire : cet article exclut du bénéfice de l'aide financière les bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police ainsi que les exploitants d'établissements frappés d'un arrêté de péril.**

### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le **premier alinéa** du présent article indique qu'**aucune indemnité ne peut être versée aux bailleurs de locaux frappés par une mesure de police** prise en application de la section 2 de la proposition de loi, à savoir d'un périmètre d'insalubrité (alinéa 1 du I de l'article 8), d'un arrêté d'insalubrité (I de l'article 9) ou d'un arrêté de péril (I de l'article 10) mais également de certaines dispositions du code de la santé publique (articles L. 1331-22 à L. 1331-25).

#### **LES ARTICLES L. 1331-22 À L. 1331-25 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE**

L'article L. 1331-22 interdit de louer « *les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et aux locaux par nature impropres à l'habitation* ». Il prévoit que le préfet met en demeure le bailleur de faire cesser la situation et peut, le cas échéant, prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation.

L'article L. 1331-23 interdit la location de logements « *dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation* ».

L'article L. 1331-24 interdit la location de locaux présentant « *un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants* ».

L'article L. 1331-25 permet au préfet de déclarer l'insalubrité, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation mais « *impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité* ».

Le **second alinéa** précise qu'**aucune indemnité ne peut être versée aux exploitants de locaux professionnels frappés d'un arrêté de péril** pris en application de l'article 10.

### **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, un **amendement rédactionnel**.

Lors de l'examen du texte en **séance** publique, ils ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **deux amendements de coordination rédactionnelle** avec les modifications introduites à l'article 1<sup>er</sup>.

### **III. La position de votre commission**

**Le présent article constitue un volet essentiel du dispositif mis en place par la section 1** de la présente proposition de loi : il vise notamment à exclure les « marchands de sommeil » du bénéfice de l'aide financière créée à l'article 3.

**Votre commission, très attachée à la lutte contre les « marchands de sommeil », soutient donc ce dispositif.**

Pour autant,  **votre rapporteur souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur deux questions soulevées par le présent article.**

**D'une part, l'exclusion des « marchands de sommeil » ne sera effective que si les pouvoirs publics utilisent leurs pouvoirs de police administrative en matière d'insalubrité.**

Serge Letchimy a en effet souligné dans son rapport que les dispositifs existant actuellement en matière de lutte contre l'insalubrité sont « *pas ou très peu utilisés* » outre-mer. Cette prudence des autorités locales s'explique par « *l'obligation de relogement qui pèse sur la collectivité publique (et notamment sur l'État) en cas de défaillance du propriétaire ou du « logeur »*<sup>1</sup>.

Les dispositifs prévus par les articles 8 à 10 de la présente proposition de loi étant calqués, en matière de relogement, sur les dispositifs en vigueur actuellement, il est à craindre que les autorités locales seront réticentes à utiliser ces nouveaux outils.

**Votre rapporteur estime donc indispensable que la ministre de l'outre-mer donne des instructions claires aux préfets des départements concernés afin que les mesures de police soient prises aussi systématiquement que possible en matière d'insalubrité**, ceci afin d'assurer l'exclusion effective des « marchands de sommeil » du bénéfice de l'aide financière.

D'autre part, **la présente proposition de loi n'exonère pas de mener une politique résolue de lutte contre les « marchands de sommeil »**, dont votre rapporteur connaît les méfaits dans le département de la Guyane. Serge Letchimy cite ainsi, dans son rapport, le cas d'une femme et de ses deux

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 39.

enfants logeant dans un 5 m<sup>2</sup> en bidonville à Cayenne, avec pour tout meuble un grand lit, loué pour 500 euros par mois.<sup>1</sup>

En matière de lutte contre les « marchands de sommeil », le constat dressé par Serge Letchimy est effarant : « aucune politique pénale n'a été mise en place dans ces départements à l'exception notable de La Réunion »<sup>2</sup>. Alors que « la répression pénale de l'habitat indigne est un des volets indispensable de la politique publique de lutte contre l'habitat indigne<sup>3</sup> », les acteurs locaux (État et communes notamment) sont particulièrement timorés dans ce domaine.

**Votre rapporteur estime donc que l'adoption de la présente proposition de loi doit s'accompagner du renforcement de la lutte contre les « marchands de sommeil » outre-mer.**

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **un amendement rédactionnel au présent article.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 6*

#### **Aide financière aux occupants sans droit ni titre de terrains exposés à des risques naturels**

**Commentaire : cet article permet de verser, sous certaines conditions, une aide financière aux occupants sans titre de terrains exposés à des risques naturels.**

#### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le présent article vise le cas des logements situés dans une zone à risque. Il prévoit que **dans les zones d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé soumises à un risque tel qu'il justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants**, si la démolition de locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, les occupants de bonne foi ayant édifié ces locaux peuvent être indemnisés dans les mêmes conditions que celles figurant au I de l'article 1<sup>er</sup>.

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, p. 31.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 31.

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 32.

### **LES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (PPRNP)**

**Les articles L. 562-1 à L. 562-5 du code de l'environnement portent sur les PPRNP.**

En vertu du I de l'article L. 562-1, ces plans sont **élaborés et mis en application par l'État**. Ils prennent en compte les différents risques naturels : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes ou cyclones.

Le II du même article décrit le **contenu de ces plans** :

– la **délimitation des zones exposées aux risques ainsi que l'interdiction ou l'encadrement des constructions sur ces zones** (1°) ;

– la **délimitation des zones non exposées directement aux risques mais où des constructions pourraient aggraver des risques et l'interdiction ou l'encadrement des constructions sur ces zones** (2°) ;

– la définition des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde sur les zones définies au 1° et au 2° (3°) ;

– la définition des mesures en matière d'aménagement, d'utilisation ou d'exploitation des constructions ou, par exemple, des terres agricoles devant être prises par les propriétaires, les exploitants ou les utilisateurs sur ces mêmes zones (4°).

La réalisation des mesures prévues par le plan peut être rendue obligatoire dans un délai de cinq ans (III).

L'article L. 562-2 prévoit que **le préfet peut rendre opposable certaines dispositions d'un PPRNP relatives à la délimitation des zones à toute personne publique ou privée**.

L'article L. 562-3 porte sur **l'élaboration du plan** :

– le préfet définit les modalités de la concertation ;

– à l'élaboration du projet de plan sont associés les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale concernés ;

– après une enquête publique et après avis les conseils municipaux des communes concernées, le plan est approuvé par arrêté préfectoral.

L'article L. 562-4 indique que, une fois approuvé, **le plan vaut servitude d'utilité publique**.

L'article L. 562-5 porte sur les peines applicables en cas de construction ou d'aménagement d'un terrain dans une zone interdite par un PPRNP approuvé ou en cas de non respect des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par le plan. Ces peines sont celles figurant à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme : une amende comprise entre 1 200 euros et, selon les cas, 6 000 euros par mètre carré ou 300 000 euros ; en cas de récidive, outre la peine d'amende, une peine d'emprisonnement de six mois.

**L'indemnité d'expulsion et les frais de démolition sont alors imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs, dit « Fonds Barnier ».**

#### LE « FONDS BARNIER »

**Créé par l'article 13 de la loi du 2 février 1995**, le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) figure aujourd'hui à l'**article L. 561-3 du code de l'environnement**.

Le I de cet article indique les différentes mesures de prévention pouvant être financées par le FPRNM : l'expropriation des biens exposés<sup>1</sup>, la limitation de l'accès et la démolition éventuelle des biens exposés, les évacuations temporaires et le relogement des personnes exposées, les études et travaux de prévention prévus par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou encore les campagnes d'information.

Le II précise que le fonds est **alimenté par un prélèvement sur le produit des primes ou cotisations additionnelles relatives à la garantie contre le risque de catastrophes naturelles**.

**Le propriétaire du terrain doit prendre toutes les mesures pour empêcher l'occupation du terrain libéré.** En cas de défaillance, le préfet procède d'office aux mesures nécessaires, aux frais du propriétaire.

#### II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté **un amendement** du rapporteur, visant à préciser que l'indemnité était conditionnée à l'occupation continue et paisible depuis dix ans des locaux, à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du plan de prévention des risques naturels.

Lors de l'examen du texte en **séance** publique, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **deux amendements de coordination rédactionnelle** avec les modifications introduites à l'article 1<sup>er</sup>.

#### III. La position de votre commission

Le présent article constitue **un volet essentiel du dispositif de la section 1 de la présente proposition de loi**.

Comme l'a indiqué la Cour des comptes dans son rapport public annuel pour 2011, les départements d'outre-mer « *sont particulièrement exposés aux aléas naturels* »<sup>2</sup> : séismes, éruptions volcaniques, inondations, submersion marine, mouvements de terrain,...

**La construction illicite de logements dans des zones à risque constitue donc une problématique essentielle**, notamment dans les Antilles, alors même qu'un séisme meurtrier a frappé il y a peu Haïti.

<sup>1</sup> Cf. article L. 561-1 du code de l'environnement.

<sup>2</sup> « La gestion des risques naturels dans les départements d'outre-mer », in : Cour des comptes, Rapport public annuel 2011, février 2011, p. 405.

De nombreux **plans de prévention des risques (PPR)** ont été approuvés dans les départements d’outre-mer, même si la Cour des comptes relève que tous les DOM n’en sont pas au même stade.

Si toutes les communes martiniquaises ont un PPR et l’ensemble des communes guadeloupéennes devrait bientôt en avoir un également, il n’en est pas de même à La Réunion où 10 PPR prescrits par l’État, parfois depuis plusieurs années, ne sont pas encore approuvés. En Guyane, la moitié seulement des communes sont dotées d’au moins un PPR<sup>1</sup>.

La Cour relève que « **les PPR approuvés ne sont pas toujours appliqués rigoureusement** »<sup>2</sup>, le contrôle des permis de construire étant déficient, notamment aux Antilles, et la lutte contre les constructions illégales insuffisante.

**La Cour appelle donc à « renforcer la lutte contre les constructions illégales »<sup>3</sup>.**

Le **présent article**, qui met en œuvre une proposition du rapport de Serge Letchimy, **constitue également une réponse aux inquiétudes formulées par la Cour des Comptes** : il doit permettre d’évacuer les occupants sans droit ni titre de locaux à usage d’habitation situés dans des zones exposées aux risques naturels. Il s’agit d’une **nécessité en matière de sécurité publique**.

A l’initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement de rédaction globale de cet article**. Cet amendement a plusieurs objectifs :

- procéder à des précisions rédactionnelles ;
- **préciser les conditions d’éligibilité à l’aide financière** en les rapprochant de celles figurant à l’article 1<sup>er</sup> ;
- préciser, par coordination avec les articles 1 à 3, que l’aide est versée à la libération des locaux ;
- préciser que **le barème de l’aide financière est fixé par arrêté ministériel** en fonction des qualités des locaux et de la durée d’occupation.

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, p. 407.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 408.

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 425.

**Votre rapporteur aurait souhaité pouvoir préciser les règles en matière de relogement des occupants évincés.** L'article 40 de la Constitution ne lui permettait pas de le faire. Il espère que le Gouvernement prendra l'initiative de déposer un amendement sur ce sujet lors de l'examen de la proposition de loi en séance.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 6 bis*

**Champ d'application de la section 1**

**Commentaire : cet article prévoit que la section 1 s'applique à Mayotte.**

**Le présent article**, introduit en commission des affaires économiques à l'Assemblée nationale, **précise que la section 1 de la proposition de loi s'applique à Mayotte.**

Votre rapporteur souligne que **Mayotte étant devenu un département d'outre-mer le 31 mars dernier, le régime de l'identité législative s'applique désormais à ce territoire.**

Comme l'indique le rapport de notre collègue Christian Cointat sur les textes permettant la départementalisation de Mayotte, **prévoir que la présente section s'applique à Mayotte n'était donc pas utile.**

**EXTRAIT DU RAPPORT DE CHRISTIAN COINTAT SUR LES TEXTES VISANT À LA DÉPARTEMENTALISATION DE MAYOTTE<sup>1</sup>**

*« Si les conditions d'application à Mayotte des lois à venir semblent a priori simples à déterminer, il reste à prévoir celles concernant le droit en vigueur. Pour ce faire, saisi par le Premier ministre, le Conseil d'État a rendu un avis le 20 mai 2010, communiqué à votre rapporteur.*

*Il ressort de cet avis, inspiré de l'avis déjà rendu le 29 avril 1947 relatif à l'introduction du régime de l'identité législative dans les départements d'outre-mer, les principes suivants :*

*– l'application des textes en vigueur dans le droit commun avant le passage au régime de l'identité suppose une mention expresse, le cas échéant avec des adaptations ;*

*– l'application des textes entièrement nouveaux, adoptés après le passage au régime de l'identité, n'a pas besoin de mention expresse ;*

*– l'application des textes nouveaux modifiant des textes en vigueur avant le passage au régime de l'identité suit les règles prévues par ces textes ;*

*– les textes applicables peuvent prévoir des adaptations en fonction des caractéristiques et contraintes particulières, à l'aune desquelles s'apprécie les dispositions applicables, qui peuvent être profondément dérogoratoires à la condition de réduire l'écart préexistant avec le droit commun. »*

**En outre, votre rapporteur s'est interrogé sur le fait que les dispositions de la présente section soient applicables aux départements métropolitains.**

D'après les informations qui lui ont été communiquées au cours de ses travaux, **certaines situations existant en métropole, certes marginales, pourraient remplir les conditions** fixées notamment aux articles 1<sup>er</sup> et 2.

Il relève que l'application de la présente section en métropole a été justifiée par le souci de respecter le principe d'égalité, comme l'a d'ailleurs confirmé la ministre de l'outre-mer lors de son audition par votre commission.

Pour autant, **votre rapporteur n'adhère pas aux arguments qui ont conduit à rendre cette section applicable en métropole comme dans les DOM.**

Tout d'abord, **le principe d'égalité ne signifie pas qu'il faille appliquer les mêmes règles à toutes les situations, mais seulement à des situations identiques.** Comme l'indiquait ainsi en 2007 le Conseil constitutionnel, *« le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à*

---

<sup>1</sup> Rapport n° 17 (2010-2011) au nom de la commission des lois sur le projet de loi organique relatif au Département de Mayotte et le projet de loi relatif au Département de Mayotte, M. Christian Cointat, p. 18.

*l'égalité pour des raisons d'intérêt général pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit »<sup>1</sup>.*

Ensuite, **le premier alinéa de l'article 73 de la Constitution dispose que « dans les départements et régions d'outre-mer, les lois et règlements sont applicables de plein droit. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations tenant aux caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités ».**

Cet alinéa a été modifié lors de la révision constitutionnelle de 2003<sup>2</sup> et la possibilité d'adapter pour les DOM la législation nationale a été assouplie. Comme l'indiquait la mission commune d'information sur la situation des départements d'outre-mer, « l'adaptation n'a plus à être « nécessaire » : il suffit, en définitive, qu'elle soit pertinente au regard des spécificités des DOM »<sup>3</sup>.

Votre rapporteur a interrogé des spécialistes ainsi que le ministère de la Justice quant à la possibilité de se fonder sur l'article 73 de la Constitution pour limiter le champ d'application de la présente section. La Chancellerie lui a indiqué qu'« **il convient de démontrer que la problématique d'occupation sans droit ni titre dans les DOM est « caractéristique » par rapport aux départements métropolitains pour limiter le champ d'application de l'intégralité de la loi aux DOM sauf à encourir la critique de non-conformité à la Constitution »<sup>4</sup>.**

Le Conseil constitutionnel a, par le passé, censuré une disposition législative spécifique aux DOM en soulignant qu'elle n'était pas justifiée par l'existence de caractéristiques et contraintes particulières. Il a ainsi censuré en 2003 une disposition prévoyant un transfert différé dans les DOM des personnels techniciens, ouvriers et de service des établissements d'enseignement en soulignant que la situation dans ces départements n'était pas différente de celle des départements métropolitains<sup>5</sup>.

**En matière d'habitat insalubre et informel, votre rapporteur estime que la spécificité des DOM est claire : il s'agit du caractère massif de ce type d'habitat sur ces territoires.** Comme indiqué précédemment, près de 150 000 personnes vivent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane et à La Réunion dans ce type de logements : rapporté à la population métropolitaine, cela équivaut à près de 6 millions de personnes !

Enfin, votre rapporteur souligne que **le Parlement a adopté par le passé de nombreux dispositifs spécifiques aux DOM**, le meilleur exemple étant le dispositif de défiscalisation des investissements productifs outre-mer.

---

<sup>1</sup> Considérant 8 in : Décision n° 2007-557 DC du 15 novembre 2007, Loi relative à la maîtrise de l'immigration, à l'intégration et à l'asile.

<sup>2</sup> Cf. article 9 de la loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République.

<sup>3</sup> « Les DOM, défi pour la République, chance pour la France. 100 propositions pour fonder l'avenir », Ibid., p. 28.

<sup>4</sup> Réponse du ministère de la Justice au questionnaire transmis par votre rapporteur.

<sup>5</sup> Cf. Décision n° 2004-503 DC du 12 août 2004, Loi relative aux libertés et responsabilités locales.

De même, certaines **aides sociales** sont spécifiques aux DOM, comme le revenu supplémentaire temporaire d'activité (RSTA) mis en place à la suite de la grave crise sociale du début de l'année 2009<sup>1</sup> ou le revenu de solidarité (RSO)<sup>2</sup>.

Interrogé par la commission d'enquête sénatoriale sur l'immigration clandestine, le ministre de l'outre-mer de l'époque, M. François Baroin, avait indiqué : « *il y a une très grande méconnaissance de notre loi fondamentale dans ses capacités d'adaptation pour l'outre-mer. Pour aller plus loin, s'il n'y avait pas, dans notre Constitution, ces capacités d'adaptation, nous ne serions absolument pas en situation de mener des politiques publiques là-bas. Nous ne pourrions pas mener des politiques de défiscalisation qui ne consistent pas à gérer des niches fiscales mais qui sont une ardente obligation de rééquilibrage et de rattrapage économique...* »<sup>3</sup>.

En conséquence, votre commission a adopté, à l'initiative de votre rapporteur, un **amendement** visant à :

– **réduire le champ d'application de la section 1 aux DOM et à Saint-Martin** ;

– prévoir une « grille de lecture » de l'article 6 pour Saint-Martin.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

---

<sup>1</sup> Comme l'indique le site Internet du ministère du travail, de l'emploi et de la santé, le RSTA « est une prestation mise en place et financée par l'État, d'un montant maximal de 100 € par mois, versée aux salariés des DOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion), de Saint-Martin, de Saint-Barthélemy et de Saint-Pierre-et-Miquelon, ayant un revenu salarial inférieur ou égal à 1,4 SMIC mensuel et titulaires d'un contrat de travail d'une durée supérieure ou égale à un mois ».

<sup>2</sup> Le revenu de solidarité vise les personnes de plus de 50 ans ayant perçu le revenu minimum d'insertion (RMI) pendant au moins 24 mois sans interruption. Parmi les conditions pour bénéficier du RSO figure, d'après les informations figurant sur le site Internet de la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), le fait de « résider dans un département d'outre-mer ».

<sup>3</sup> « Immigration clandestine : une réalité inacceptable, une réponse ferme, juste et humaine », Ibid., Tome II : Annexes, p. 30.

## Section 2

### **Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer**

La section 2 de la présente proposition de loi comprend **neuf articles**. Elle vise principalement à **mettre en place des outils de police administrative en matière d'insalubrité adaptés à l'habitat informel** :

– l'article 7 permet que l'habitat indigne soit pris en compte dans le cadre des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;

– les articles 8 à 10 visent à permettre l'édition de mesures de police (périmètre d'insalubrité, arrêté d'insalubrité, arrêté de péril) à l'encontre de locaux édifiés sans droit ni titre ;

– l'article 11 prévoit la transmission des mesures édictées en application des trois articles précédents au procureur de la République ainsi qu'aux caisses d'allocation familiales et de mutualité sociale agricole ;

– l'article 12 fixe les peines applicables en cas de méconnaissance des obligations résultant d'une mesure de police prise en application de ces mêmes articles ;

– l'article 13 permet la création de groupements d'intérêt public (GIP) afin d'assurer le traitement des quartiers d'habitat dégradé ;

– l'article 14 limite le champ d'application des articles 8 à 13 aux départements d'outre-mer et à Saint-Martin ;

– l'article 15 permet que des opérations de résorption de l'habitat insalubre puissent avoir lieu dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte.

#### *Article 7*

(Article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990  
visant à la mise en œuvre du droit au logement)

### **Repérage de l'habitat indigne dans le cadre du plan département d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)**

**Commentaire : cet article introduit le repérage de l'habitat indigne, en définissant ce dernier, dans les mesures comprises par le PDALPD.**

## I. Le droit en vigueur

La loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement<sup>1</sup>, dite « loi Besson », a instauré les plans départements d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

Son article 2 indique que ces plans comprennent les mesures destinées à permettre aux personnes en difficulté « *d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques* ».

Son article 3 précise que **chaque plan départemental est élaboré et mis en œuvre par l'État et par le département. Sont également associés les communes ou leurs groupements**, les personnes morales concernées (notamment les associations actives en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion), les caisses d'allocations familiales, les caisses de mutualité sociale agricole, les distributeurs d'eau, les fournisseurs d'énergie, les opérateurs de services téléphoniques, les bailleurs publics ou privés et les collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Les plans sont établis pour au moins trois ans.

L'article 4 porte sur le contenu des PDALPD.

Ces derniers sont établis à partir d'une évaluation territorialisée qualitative et quantitative des besoins.

Chaque plan doit accorder une priorité aux personnes sans aucun logement, menacées d'expulsion sans relogement, hébergées ou logées temporairement, ou exposées à des situations d'habitat indigne ainsi qu'à celles confrontées à un cumul de difficultés.

**L'habitat indigne est défini** comme suit : « *les locaux ou 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* »<sup>2</sup>.

Le plan fixe, par zone géographique, des objectifs à atteindre et définit les mesures dans les domaines suivants :

- le suivi des demandes de logement des personnes concernées (a) ;
- la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements conventionnés (b) ;
- les principes permettant d'améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements (c) ;

---

<sup>1</sup> Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

<sup>2</sup> Troisième alinéa de l'article 4.

- la prévention des expulsions locatives et les actions d'accompagnement social (d) ;
- le logement des personnes placées dans des hébergements temporaires ou des logements de transition (e) ;
- la contribution des fonds de solidarité pour le logement (FSL) à la réalisation des objectifs du plan (f) ;
- **le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, ainsi que les actions de résorption correspondantes (g) ;**
- une stratégie de mobilisation de logements dans le parc privé (h).

**S'agissant des logements indignes**, le comité responsable du plan met en place **un observatoire nominatif** des logements et locaux concernés. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement (APL) transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non décence effectués, ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

Dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

## **II. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le présent article visait initialement à préciser au g de l'article 4 précité que **le PDLAPD comprend, dans les départements et régions d'outre-mer**, outre le repérage des logements indignes, **celui des terrains supportant un habitat informel et des secteurs d'habitat informel**.

L'habitat informel est défini comme *« les locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement par des personnes sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes »*.

Par ailleurs, il indiquait que l'observatoire nominatif comprend également les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel, ceci aux fins de leur traitement.

## **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, outre **quatre amendements rédactionnels**, un

amendement visant à **préciser que le présent article concerne les départements d'outre-mer (à l'exception de Mayotte) et Saint-Martin.**

En **séance publique**, les députés ont adopté, à l'initiative de Mme Christiane Taubira, un amendement visant à **fixer un délai de 18 mois pour assurer le repérage de l'habitat informel.**

#### **IV. La position de votre commission**

Votre rapporteur relève que **le repérage de l'habitat indigne avait été introduit dans les PDALPD à l'initiative de votre commission, dans le cadre de la loi portant engagement national pour le logement<sup>1</sup>.** Votre commission avait en effet jugé nécessaire de « *compléter cet outil départemental par un dispositif d'observation et de suivi des logements considérés comme indignes ou indécents* »<sup>2</sup>. Elle avait également été à l'origine de l'observatoire nominatif des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation.

**La définition de l'habitat indigne a quant à elle été introduite par l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement précitée.**

Aujourd'hui, « *à l'exception de l'exemple guyanais, aucun PDALPD n'est vraiment opérationnel dans les DOM et aucune mise à jour pour inclure un volet « habitat indigne » ne paraît être à l'étude, alors même que des connaissances de cet habitat sont partout disponibles, même si elles sont incomplètes* »<sup>3</sup>.

Notre collègue Dominique Braye notait de la même façon en 2008 qu'au niveau national, les observatoires nominatifs n'étaient pas mis en place, notamment en raison du caractère délicat sur le plan technique et complexe sur le plan juridique des procédures prévues<sup>4</sup>. Le dossier devant permettre la mise en place de ces observatoires est ainsi toujours en cours d'instruction auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement de rédaction globale** du présent article.

Il vise tout d'abord à assurer une **meilleure insertion du dispositif au g de l'article 4 de la « loi Besson ».**

---

<sup>1</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

<sup>2</sup> Rapport n° 8 (2008-2009) au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, M. Dominique Braye, p. 215.

<sup>3</sup> « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », *Ibid.*, p. 49.

<sup>4</sup> Cf. rapport n° 8 (2008-2009), *Ibid.*, p. 215.

Il modifie ensuite le délai introduit par les députés pour la réalisation du repérage de l'habitat informel. Fixer un délai de dix huit mois paraît inopportun à votre rapporteur : un tel délai est en effet irréaliste en Guyane au vu de l'ampleur du phénomène de l'habitat informel et de la progression de ce dernier. Afin de maintenir une incitation à la réalisation de ce repérage, il est donc prévu que ce **dernier devrait débuter dans un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la loi.**

L'amendement prévoit enfin que **les données statistiques relatives aux habitats insalubre et informel ultramarins sont transmises au ministre de l'outre-mer.**

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 8*

### **Institution par le préfet de périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel**

**Commentaire : cet article permet au préfet d'instituer des périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**L'article L. 1331-25 du code de la santé publique (CSP) porte sur la procédure du périmètre insalubre.**

Cet article dispose qu'à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'EPCI.

L'arrêté du préfet vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

La **procédure** se déroule comme suit :

– quand la commission conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend ses effets au plus tard un an après l'arrêté du préfet. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble. Il prescrit toutes les

mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation (I de l'article L. 1331-28 du CSP) ;

– l'arrêté précise alors la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit avoir informé de l'offre de relogement ou d'hébergement (III de l'article L. 1331-28) ;

– le préfet notifie l'arrêté aux personnes concernées, notamment les propriétaires et les occupants. Si ces personnes ne peuvent être identifiées ou que leur adresse est inconnue, la notification est effectuée par affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ainsi que sur la façade de l'immeuble. L'arrêté est transmis au maire, au président de l'EPCI compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département (article L. 1331-28-1) ;

– si les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser, ou lorsque les travaux prescrits les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire assure le relogement ou l'hébergement des occupants. A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit (II de l'article L. 1331-88-2) ;

– le préfet peut réaliser d'office les mesures destinées à écarter les dangers immédiats pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins. Il peut faire procéder à la démolition prescrite sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande (I de l'article L. 1331-29).

## **II. Le texte de la proposition de loi initiale**

**Le présent article vise à permettre l'institution par arrêté du préfet d'un périmètre insalubre dans les secteurs d'habitat informel.**

**Le paragraphe I de cet article porte sur la portée de l'institution des périmètres d'insalubrité.**

Le I prévoit en effet que le préfet peut, dans les secteurs d'habitat informel tels que définis à l'article 7, déclarer l'insalubrité de « *locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains* » à usage d'habitation.

Au sein du périmètre qu'il définit, le préfet peut alors :

– ordonner la démolition et interdire à l'habitation certains locaux. Il peut prescrire les mesures pour en empêcher l'accès au fur et à mesure de leur évacuation, ces mesures pouvant être exécutées d'office après avertissement de la personne ayant édifié les locaux ou de celle ayant mis le terrain à bail ;

– désigner, au vu d'une appréciation sommaire de leur état, les locaux pouvant être conservés ou améliorés. Il peut alors prescrire les travaux d'amélioration nécessaires.

**Le II porte sur la procédure d'édiction des arrêtés préfectoraux.**

L'arrêté du préfet est pris sur le rapport de l'agence régional de santé ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS), après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

(CODERST) et la délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibération de l'EPCI compétent) relative au projet d'aménagement et d'assainissement sur le périmètre proposé.

Le maire (ou le président de l'EPCI compétent) présente ses observations devant le CODERST.

L'arrêté du préfet est affiché à la mairie de la commune, fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement et est publié au recueil des actes administratifs du département.

Le **III** porte sur **les droits des occupants**. Il précise les éléments suivants :

– pour les locaux ou terrains donnés à bail inclus dans le périmètre faisant l'objet de prescriptions de la part du préfet, les loyers ne peuvent plus être versés à compter du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie et ce jusqu'au relogement définitif des occupants ou à l'affichage de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux ;

– avant la délivrance de l'attestation précitée, les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail ou utilisés ;

– si un hébergement temporaire des occupants est nécessaire, il est assuré par le préfet ;

– dans le cas des occupants de locaux ou terrains donnés à bail et faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le relogement est à la charge du bailleur. Si ce dernier est défaillant, le relogement ou l'hébergement d'urgence est assuré par le préfet ou par le maire. Le bailleur est alors redevable d'une indemnité d'un montant correspondant à trois mois du nouveau loyer ou du coût de d'hébergement par ménage relogé ou hébergé.

Le **IV** porte sur **la réalisation des travaux de démolition ou de réparation**. Ce paragraphe indique ainsi les éléments suivants :

– si les travaux de démolition prescrits par le préfet ne sont pas effectués par la personne qui est tenue de les faire, le préfet (ou le maire) les fait exécuter d'office, après mise en demeure infructueuse, aux frais de la personne défaillante ;

– dans le cas des travaux de réparation, le préfet (ou le maire) adresse à la personne tenue de les effectuer une mise en demeure. Cette dernière peut être assortie d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 euros ;

– le total des sommes demandées ne peut, au final, être supérieur à 50 000 euros. Le préfet peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte quand les travaux ont été exécutés et que le retard dans leur exécution est justifiée ;

– si les travaux ne sont pas exécutés après la mise en demeure, le préfet prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée. Cette dernière est effectuée, le cas échéant, aux frais de la personne défaillante ;

– dans le cas de locaux donnés à bail, le bailleur est alors tenu d'assurer le relogement des occupants dans les conditions définies par le III. Dans le cas d'occupants de locaux qui sont à l'origine de leur édification, le relogement est assuré par la personne publique ou le concessionnaire de l'opération d'aménagement ou d'assainissement.

Le V précise que les créances relatives à la démolition et au relogement sont recouvrées comme en matière de contributions directes.

Le VI indique que **les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du CSP**, c'est-à-dire à l'application aux logements non illicites compris dans le périmètre d'insalubrité, des règles de droit commun en matière d'insalubrité.

Le VII prévoit enfin que lorsque le projet d'aménagement et d'assainissement concernant le périmètre nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, cette dernière peut être conduite selon les dispositions de la « loi Vivien »<sup>1</sup>. L'indemnité d'expropriation est alors calculée sur la valeur du terrain, sans tenir compte de celle des locaux et installations à usage d'habitations édifiés sans droit ni titre.

#### LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION PRÉVUE PAR LA « LOI VIVIEN »

La « loi Vivien » a institué **une procédure d'expropriation dérogatoire au droit commun en matière de résorption de l'habitat insalubre (RHI)**.

L'article 13 de cette loi prévoit que cette procédure d'expropriation s'applique au profit de l'État, d'une société de construction détenue majoritairement par ce dernier, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, pour les immeubles suivants :

– les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiables conformément au code de la santé publique ;

– les immeubles à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, conformément au code de la construction et de l'habitation, assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

– exceptionnellement, des immeubles qui ne sont pas eux-mêmes insalubres ou impropres à l'habitation quand leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruines ; de même, des terrains sur lesquels sont situés des immeubles insalubres ou menaçant ruine quand leur acquisition est indispensable à la résorption de l'habitat insalubre, même si y sont situés également des immeubles non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

<sup>1</sup> Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.

L'**article 14** précise la procédure, qui est dérogatoire au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le préfet prend par arrêté les décisions suivantes :

- il déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles après avoir constaté qu'ils remplissent les conditions fixées à l'article 13 ;
- il indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;
- il mentionne les offres de relogement qui doivent être faites aux occupants, y compris les propriétaires ;
- il déclare cessibles les immeubles ou terrains visés par l'arrêté ;
- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ;
- il fixe la date de prise de possession, qui doit être postérieure d'au moins un mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique ;
- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle de déménagement si celui-ci n'est pas assuré par l'administration et, le cas échéant, celui de l'indemnité de privation de jouissance.

L'arrêté du préfet fait l'objet de mesures de publicité et est notifié notamment aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

L'**article 15** autorise l'utilisation des terrains expropriés pour la construction de logements provisoires et de leurs annexes pour une durée maximale de huit ans.

L'**article 17** précise que, dans le mois suivant la prise de possession, le préfet poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'**article 19** indique que le refus par les occupants de l'offre de relogement qui leur est faite permet leur expulsion sans indemnité.

Si l'expulsion des occupants sans titre est nécessaire à l'assainissement ou à l'aménagement du secteur, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité de perte de jouissance à ces derniers s'ils remplissent les conditions précisées à l'article 1<sup>er</sup>.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **huit amendements rédactionnels ou de précision**.

En **séance**, les députés, ont adopté, outre un amendement de coordination avec les modifications introduites à l'article 1<sup>er</sup>, quatre amendements :

- un amendement du rapporteur visant à préciser que **la réalisation des travaux sur des bâtiments édifiés sans droit ni titre n'ouvre aucun droit aux occupants sur ces locaux** ;

- un amendement du rapporteur, sous-amendé par le Gouvernement, visant à prévoir que, **dans le cas où le préfet ou le maire fait exécuter les travaux de démolition d'office, la saisine du juge des référés n'a pas lieu si**

**l'adresse du propriétaire est inconnue ou que ce dernier ne peut être identifié ;**

– un amendement du rapporteur visant à préciser que dans le cas de la démolition d'office d'immeubles non illicites situés dans un périmètre d'insalubrité, la procédure d'autorisation préalable du juge des référés doit être utilisée.

#### **IV. La position de votre commission**

**Les articles 8 à 10 visent à mettre en œuvre la proposition n° 6 du rapport de Serge Letchimy : « introduire des dispositions législatives spécifiques aux DOM en matière de police administrative, adaptées aux situations des « occupants fonciers sans titre » en matière d'insalubrité et de péril »<sup>1</sup>.**

Serge Letchimy a en effet souligné que **les outils de police administrative ne sont aujourd'hui pas adaptés à la situation de l'habitat informel ultramarin**. Ces procédures s'adressent aux propriétaires des immeubles concernés, qui sont nécessairement les propriétaires du terrain. *« Ces procédures classiques, avec leur formalisme, le respect du contradictoire et la publicité foncière, ne trouvent [donc] pas à s'appliquer dans tous les cas où il y a de fait dissociation entre la propriété du terrain et celle du bâtiment édifié dessus »<sup>2</sup>.*

S'agissant plus précisément du **périmètre d'insalubrité**, dispositif que le présent article vise à adapter, il est certes adéquat pour traiter les bidonvilles mais il **« implique que le quartier soit homogène dans sa configuration bâtie et que l'objectif soit clairement de tout démolir »**. Il n'est donc pas adapté *« aux quartiers où l'habitat, certes informel, est hétérogène et où des cases, maisons, constructions en dur pourraient être conservées et améliorées au vu de leur état technique et des conditions d'habitation »<sup>3</sup>*. Ces situations sont très nombreuses outre-mer. Par ailleurs, la condition de relogement dans un délai d'un an y paraît irréaliste.

Le présent article constitue **une avancée importante**. Il constitue une réponse aux difficultés évoquées précédemment, notamment en permettant un **traitement différencié des constructions, en fonction de leur état, au sein du périmètre d'insalubrité**.

En associant le périmètre d'insalubrité avec un projet d'aménagement et d'assainissement, c'est-à-dire un projet de RHI, le dispositif prévu par le présent article **permet d'envisager l'étape suivante, c'est-à-dire la**

---

<sup>1</sup> « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », *Ibid.*, p. 13.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 37.

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 38.

**régularisation foncière.** Comme l'indique Serge Letchimy, « *dans cette opération, il est procédé à un découpage foncier permettant, dans la mesure du possible, la régularisation foncière par cession de charges foncières aux personnes à l'origine de l'édification des constructions lorsque celles-ci peuvent être améliorées ainsi que les cessions de terrains propres à assurer le relogement des autres occupants, en fonction de la configuration des lieux, selon le principe même d'une opération publique de résorption de l'habitat insalubre* »<sup>1</sup>.

**Votre rapporteur estime donc que le dispositif prévu par le présent article est très utile.** Pour autant, il **implique une mobilisation des autorités publiques** : comme souligné précédemment, l'obligation de relogement explique aujourd'hui la faible utilisation par les collectivités publiques ultramarines des outils de police administrative. Il faut donc espérer que la situation difficile du secteur du logement outre-mer ne nuira pas à la mise en œuvre du dispositif prévu par le présent article et par les articles 9 et 10.

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **sept amendements**, dont cinq amendements rédactionnels ou de précision. Votre commission a notamment souhaité :

– **clarifier le fait que le périmètre d'insalubrité est associé à un projet d'aménagement et d'assainissement** porté par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ;

– relever, par coordination avec l'amendement adopté à l'article 3, la participation du bailleur défaillant au coût du relogement ou de l'hébergement d'urgence des occupants de trois à six mois du nouveau loyer ;

– supprimer le dernier alinéa du présent article. Il est en effet clair que si la réalisation du projet d'aménagement et d'assainissement impose la démolition de certains locaux, les occupants à l'origine de leur édification pourront bénéficier de l'aide financière créée par la section 1, s'ils remplissent les conditions nécessaires.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

---

<sup>1</sup> *Ibid.*, p. 49.

### *Article 9*

## **Édition par le préfet d'arrêtés d'insalubrité concernant des logements édifiés sans droit ni titre**

**Commentaire : cet article permet au préfet d'édicter des arrêtés d'insalubrité visant des logements édifiés sans droit ni titre.**

### **I. Le droit en vigueur**

**Les articles L. 1331-26 à L. 1331-29 du code général de la santé publique portent sur la procédure de l'arrêté d'insalubrité.**

L'article L. 1331-26 prévoit que quand un immeuble, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots, constitue un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, sur rapport motivé de l'Agence régionale de santé (ou du service communal d'hygiène et de santé) concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques, à donner son avis dans un délai de deux mois :

- sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;
- sur les mesures propres à y remédier.

L'insalubrité du bâtiment est qualifiée d'irréversible lorsqu'il n'existe aucun moyen technique permettant d'y mettre fin ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction.

L'article L. 1331-26-1 porte sur la **procédure en cas de danger imminent** : quand le rapport fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité, le préfet met en demeure le propriétaire de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter. Si les mesures prescrites ne sont pas exécutées dans le délai imparti, le préfet procède à leur exécution d'office.

L'article L. 1331-27 est relatif à la **transmission du dossier aux personnes intéressées**. Le préfet avise ainsi les propriétaires, au moins trente jours à l'avance, de la tenue de la réunion de la commission départementale et de leur faculté à produire des observations. Il avise également les titulaires de droits réels immobiliers ou encore les occupants.

Si l'adresse des personnes évoquées n'est pas connue ou que ces dernières ne peuvent être identifiées, la notification est effectuée par affichage à la mairie de la commune et sur la façade de l'immeuble.

L'article L. 1331-28 porte sur les **procédures en cas d'insalubrité irréversible et d'insalubrité réversible**.

En cas d'insalubrité irréversible constatée par la commission départementale (I), le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irréversible, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux. Il précise la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation.

En cas d'insalubrité réversible (II), le préfet prescrit les mesures adéquates ainsi que le délai pour leur réalisation. Il prononce, le cas échéant, l'interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux.

Dans ces deux cas, quand le préfet prononce une interdiction (définitive ou temporaire) d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire doit l'avoir informé de l'offre de relogement ou d'hébergement (III).

L'**article L. 13331-28-1** porte sur **la notification de l'arrêté d'insalubrité**.

Ce dernier est notifié aux personnes concernées (propriétaire et occupant notamment). A défaut de connaître leur adresse ou de pouvoir les identifier, la notification est valablement effectuée par l'affichage de l'arrêté à la mairie de la commune ainsi que sur la façade de l'immeuble.

L'arrêté est par ailleurs transmis au maire, au président de l'EPCI compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement.

L'**article L. 1331-28-2** précise **les modalités de relogement des occupants**.

Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction (définitive ou temporaire) d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité les rendent temporairement inhabitables, **le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants** dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : il doit formuler une offre de logements correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant et, s'il est défaillant, le préfet prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants.

A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

L'**article L. 1331-28-3** indique que le préfet constate l'exécution des mesures destinées à remédier à l'insalubrité ainsi que leur conformité aux prescriptions de l'arrêté. Il prononce **la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité** et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'**article L. 1331-29** permet la réalisation d'office des mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité.

## **II. Le texte de la proposition de loi initiale**

**Le présent article vise à adapter la procédure de l'arrêté d'insalubrité aux spécificités de l'habitat informel situé outre-mer.**

Le **I** de cet article prévoit que lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger en termes de santé ou de sécurité pour les occupants de ces locaux ou les voisins, le préfet, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé (ou du service communal d'hygiène et de santé) peut **mettre en demeure la personne qui, sans droit ni titre, a mis à disposition ces locaux de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, à les interdire à l'habitation.**

Le préfet peut prendre les mesures suivantes :

– ordonner la démolition des locaux si une évaluation sommaire conduit à estimer que des travaux de réparation ne permettraient pas d'assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins ;

– prescrire toutes les mesures nécessaires afin d'empêcher l'accès et l'usage des locaux ou installations concernées, au fur et à mesure de leur

évacuation. Ces mesures peuvent être effectuées d'office. Elles peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État.

**Le II** porte sur les **modalités d'édition de l'arrêté d'insalubrité**.

L'arrêté est pris après avis du CODERST. Le propriétaire du terrain, le bailleur et les occupants sont avisés de la date de la réunion du conseil et peuvent être entendus par ce dernier, à leur demande.

L'arrêté est notifié au bailleur, aux propriétaires et titulaires de droits réels. Il est affiché à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures de publicité s'appliquent à l'arrêté du préfet constatant l'exécution des travaux.

Le **III** précise que le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité prévues au II et ce jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du préfet constatant l'exécution des travaux, ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

Ce paragraphe précise également que s'appliquent également certaines règles prévues à l'article 8 :

– l'interdiction de donner à bail ou d'utiliser les locaux concernés jusqu'à l'exécution des travaux ;

– l'hébergement temporaire des occupants par le préfet ;

– le fait que le relogement est à la charge du bailleur ou, à défaut, assuré par le préfet ou le maire. Si le bailleur est défaillant, il contribue au relogement *via* une indemnité d'un montant correspondant à trois mois du nouveau loyer ou à trois fois le coût de l'hébergement.

Les **IV** et **V** prévoient que les dispositions des IV (prise en charge des travaux de démolition ou de réparation) et V (recouvrement des créances) de l'article 8 s'appliquent dans le cas des arrêtés d'insalubrité prévus par cet article.

Le **VI** précise que cet article ne fait pas obstacle aux dispositions du code de la santé publique applicables pour les immeubles insalubres non informels

Le **VII** indique enfin que lorsque l'objectif de résorption de l'habitat insalubre ayant conduit le préfet à édicter son arrêté nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **un amendement rédactionnel**.

Lors de l'examen du texte en **séance**, les députés ont adopté, en séance, **un amendement** du rapporteur visant à préciser, comme à l'article 8, que les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité ne permettent pas aux occupants sans titre de revendiquer des droits sur les locaux concernés.

### **IV. La position de votre commission**

L'**article 9 se situe dans la même logique que l'article 8** : il s'agit d'adapter les dispositifs du code de la santé publique, qui s'adressent aux propriétaires des immeubles concernés ou aux titulaires de droits réels, à la situation de l'habitat informel outre-mer.

Le dispositif du présent article devrait ainsi permettre de **traiter les situations ponctuelles d'insalubrité**.

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté **deux amendements** à cet article, visant à assurer une coordination avec l'article 8 et à prévoir que l'audition par le CODERST des personnes concernées par un arrêté d'insalubrité n'est pas une possibilité mais une obligation, si elles en font la demande.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

#### *Article 10*

#### **Édiction par le maire d'arrêtés de péril visant des logements édifiés sans droit ni titre**

**Commentaire : cet article permet au maire d'édicter des arrêtés de péril sur des logements édifiés sans droit ni titre.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Les articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) portent sur la procédure applicable aux bâtiments menaçant ruine.**

L'article L. 511-1 permet au maire de prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, de façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique.

L'article L. 511-1-1 prévoit que les arrêtés de péril pris en application de l'article précédent sont notifiés aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers ou encore aux occupants. Si ces personnes ne peuvent être identifiées ou si leur adresse est inconnue, la notification est effectuée par affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

L'article L. 511-2 prévoit que le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire, met en demeure le propriétaire (et le cas échéant les personnes telles que l'occupant) de faire, dans un délai déterminé, les réparations nécessaires pour mettre fin au péril ou les travaux de démolition. Le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction (temporaire ou définitive) d'habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction, si elle est définitive, ne peut être fixée au-delà d'un an. L'arrêté précise également la date à laquelle le propriétaire doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement faite aux occupants.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le maire fait procéder d'office à leur exécution. S'il s'agit d'une démolition, il peut y faire procéder sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à sa demande.

L'article L. 511-3 indique que, dans le cas d'un péril imminent, le maire demande au juge administratif la nomination d'un expert qui examine, dans les vingt-quatre heures, les bâtiments et propose des mesures afin de mettre fin à l'imminence du péril. Si l'imminence du péril est constatée, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires, notamment l'évacuation, qu'il peut faire exécuter d'office.

L'article L. 511-5 dispose que quand les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants.

## II. Le texte de la proposition de loi initiale

Le paragraphe I indique que **lorsque des bâtiments ou édifices édifiés sans droit ni titre menacent ruine** et qu'ils sont susceptibles de compromettre la sécurité par leur effondrement, ou lorsqu'ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, **le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger.**

Le maire peut prendre les mesures suivantes :

– ordonner la démolition si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation sont insuffisants pour assurer la sécurité publique ;

– interdire les bâtiments à l'habitation ;

– ordonner par arrêté, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et, notamment, faire évacuer les lieux ;

– prescrire toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction.

Les arrêtés du maire évoqués précédemment sont notifiés :

– à l'occupant sans droit ni titre et au propriétaire, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune.

Les arrêtés sont affichés à la mairie de la commune et sur la façade du bâtiment concerné. Si l'adresse des personnes évoquées précédemment n'est pas connue ou si elles ne peuvent être identifiées, l'affichage vaut notification.

Le maire prend acte par arrêté de l'exécution des travaux de démolition ou de réparation. Les modalités de publicité de cet arrêté sont identiques à celles applicables aux arrêtés évoqués précédemment.

**Le II** porte sur **le droit des occupants de locaux d'habitation** visés par un arrêté de péril.

Si ces locaux sont donnés à bail, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit les mesures de publicité de l'arrêté du maire et jusqu'à l'affichage de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.

**Le bailleur** d'un local à usage d'habitation dont la démolition est ordonnée **doit assurer le relogement des occupants ou contribuer à son coût** à hauteur de trois mois du nouveau loyer ou de trois fois le coût mensuel de l'hébergement. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.

En cas de démolition de logements occupés par les personnes à l'origine de leur édification, leur relogement est effectué par le maire.

Les logements vacants frappés par un arrêté de péril du maire ne peuvent être donnés à bail ni utilisés.

Lorsque les logements sont situés dans une opération d'aménagement, la personne publique à l'origine de cette opération ou son concessionnaire assure le relogement, temporaire ou définitif, des occupants.

L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.

**Le III** porte sur **la prise en charge des travaux**. Il indique les éléments suivants :

– si la personne tenue d’effectuer les travaux de démolition prescrits par le maire n’y procède pas, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d’office, aux frais de la personne défaillante ;

– si la personne tenue d’effectuer les travaux de réparation ne les a pas exécutés dans le délai fixé par l’arrêté du mai, le maire lui adresse une mise en demeure d’y procéder dans un délai qu’il fixe. ;

– pour les locaux à usage d’habitation, le maire peut assortir cette mise en demeure d’une astreinte journalière comprise entre 30 et 300 euros, à compter de la réception de la mise en demeure jusqu’à la complète exécution des mesures prescrites. Lors de la liquidation de l’astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur à 50 000 €. Le maire peut alors consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l’astreinte lorsque les travaux ont été exécutés et que le redevable peut justifier le retard d’exécution de ses obligations ;

– si les travaux n’ont pas été exécutés après la mise en demeure, le maire ordonne la démolition de la construction et, le cas échéant, la fait exécuter d’office aux frais de la personne défaillante. Le montant de l’éventuelle astreinte journalière est alors inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais aux frais de démolition.

Le **IV** précise que le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.

Le **V** indique que le présent article ne fait pas obstacle à l’application des articles du code de la construction et de l’habitation (CCH) portant sur les bâtiments menaçant ruine non informels.

Le **VI** précise enfin que lorsque l’objectif de résorption de l’habitat indigne qui a justifié l’édition par le maire de l’arrêté de péril nécessite l’expropriation du terrain d’assiette, les dispositions du VII de l’article 8 sont applicables.

### **III. Les modifications apportées par l’Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l’initiative du rapporteur, **six amendements** rédactionnels ou de précision.

En **séance** publique, les députés ont adopté à l’initiative du rapporteur et du Gouvernement, outre quatre amendements rédactionnels ou de coordination avec les modifications opérées aux articles 8 et 9, un amendement visant à préciser que toute démolition est précédée d’une interdiction définitive d’utiliser les lieux.

#### **IV. La position de votre commission**

L'article 10 se situe exactement dans la même logique que les articles 8 et 9. Votre commission a adopté, à l'initiative de votre rapporteur, **deux amendements** rédactionnel ou de coordination à cet article.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *Article 11*

#### **Transmission au procureur de la République, aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole des arrêtés pris par le préfet ou par le maire**

**Commentaire : cet article prévoit que les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10 sont transmis au procureur de la République, ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.**

Le présent article vise à ce que les arrêtés d'insalubrité et de péril mentionnés par la présente section soient transmis au procureur de la République, aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.

Cet article qui correspond à une disposition figurant dans le code de la santé publique<sup>1</sup> (CSP) **n'a pas été modifié par les députés**, tant en commission qu'en séance publique.

L'information des caisses doit conduire à ce que les éventuelles allocations logement ne soient plus versées aux locataires de locaux informels insalubres, les loyers étant suspendus. Celle du procureur de la République permettra à ce dernier de lancer des poursuites contre les éventuels « marchands de sommeil ».

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

---

<sup>1</sup> *Le troisième alinéa de l'article L. 1331-28-1 du CSP dispose ainsi que « l'arrêté d'insalubrité est transmis (...) au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département. »*

*Article 12*

**Sanctions applicables en cas de méconnaissance par un occupant sans titre de ses obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril**

**Commentaire : cet article énumère les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.**

**I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le paragraphe **I** indique qu'est puni d'un an d'emprisonnement et de 50 000 € d'amende le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'effectuer les travaux de démolition ou de réparation prescrits dans le cadre d'un périmètre d'insalubrité (article 8), d'un arrêté d'insalubrité (article 9) ou d'un arrêté de péril (article 10).

Le paragraphe **II** énumère les faits conduisant à une peine d'emprisonnement de trois ans et à une amende de 100 000 € :

– le fait pour un bailleur de locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril, ou d'une interdiction d'habiter dans le cadre d'un périmètre d'insalubrité, de menacer les occupants, de commettre à leur égard des actes d'intimidation, de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent ou de les expulser ;

– le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres ;

– le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement.

Le paragraphe **III** précise que les personnes physiques encourent des peines complémentaires : la confiscation du fonds de commerce et l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès que les facilités procurées par cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

Le paragraphe **IV** indique que les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables des infractions définies au présent article.

Les peines encourues sont l'amende<sup>1</sup> ou certaines peines complémentaires prévues par le code pénal.

**LES PEINES COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX PERSONNES MORALES  
(ARTICLE 131-39 DU CODE PÉNAL)**

- l'interdiction, définitive ou temporaire, d'exercice direct ou indirect d'une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales (2°) ;
- la fermeture, définitive ou temporaire, de certains ou de tous les établissements de l'entreprise ayant servi à commettre l'infraction (4°) ;
- la confiscation (8°) ;
- l'affichage de la décision ou sa diffusion par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique (9°).

Le paragraphe V précise que quand les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, les dispositions prévues par l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont applicables. Ces dispositions portent sur la procédure de confiscation dans le cas où la continuation de l'exploitation d'un établissement d'hébergement « *est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique* »<sup>2</sup>.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **outre neuf amendements rédactionnels ou de précision, les deux amendements suivants** :

- un amendement visant à réduire l'amende prévue au I de 50 000 € à 30 000 € ;
- un amendement visant à préciser au II que le fait de refuser de procéder au relogement bien qu'en étant en mesure de le faire est passible d'une peine d'emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 €.

En **séance** publique, les députés ont adopté, à l'initiative du Gouvernement, **deux amendements de précision**.

---

<sup>1</sup> Le premier alinéa de l'article L. 131-38 du code pénal dispose que « le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction ».

<sup>2</sup> I. de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.

### III. La position de votre commission

Votre rapporteur relève que les peines prévues au présent article sont proches de celles figurant dans le code de la santé publique (CSP)<sup>1</sup> et dans le code de la construction et de l'habitation (CCH)<sup>2</sup> en cas de méconnaissance des obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril portant sur des locaux édifiés légalement.

Cet article constitue un volet essentiel des dispositifs prévus par les articles 8 à 10 : **il est en effet indispensable que la méconnaissance des obligations pesant notamment sur les bailleurs sans titre de locaux frappés d'une mesure de police soit suivie des sanctions appropriées.**

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** de précision au présent article.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

#### *Article 13*

### **Possibilité de créer des groupements d'intérêt public chargés du traitement des quartiers d'habitat dégradé**

**Commentaire : cet article permet que des groupements d'intérêt public (GIP) soient créés afin d'assurer le traitement des quartiers d'habitat dégradé.**

#### **I. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le **premier alinéa** de cet article prévoit que **des groupements d'intérêt public (GIP)** dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière **peuvent être constitués** entre deux ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé, comportant au moins une personne morale de droit public, **pour assurer**, pendant une durée déterminée, **le traitement des quartiers d'habitat dégradé** et les activités contribuant, dans ces quartiers, au développement social urbain.

Le **second alinéa** précise que les dispositions du code de la recherche relatives aux GIP sont applicables aux GIP mentionnés au premier alinéa.

---

<sup>1</sup> Article L. 1337-4 du CSP.

<sup>2</sup> Article L. 511-6 du CCH.

**LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX GIP**  
(Articles L. 341-2 à L. 341-4 du code de la recherche)

L'**article L. 341-2** indique que le GIP ne donne pas lieu à la réalisation ou au partage de bénéfices. Il peut être constitué sans capital. Les droits des membres ne peuvent être représentés par des titres négociables.

L'**article L. 341-3** précise les éléments suivants :

- les personnes morales de droit public, les entreprises nationales et les personnes morales de droit privé chargées de la gestion d'un service public doivent disposer ensemble de la majorité des voix dans l'assemblée du GIP ou dans le conseil d'administration ;
- le directeur du groupement, nommé par le conseil d'administration, en assure le fonctionnement ;
- un commissaire du Gouvernement est nommé auprès du groupement.

L'**article L. 341-4** indique notamment que :

- la convention constitutive du GIP doit être approuvée par l'autorité administrative : elle détermine les modalités de participation des membres et les conditions dans lesquelles ils sont tenus des dettes du GIP. Elle précise notamment les conditions de mise à disposition des personnels par les membres ;
- le GIP est soumis au contrôle de la Cour des Comptes.

## **II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

Les députés n'ont apporté aucune modification à cet article.

## **III. La position de votre commission**

**Le présent article met en œuvre la proposition n° 12 du rapport Letchimy** qui visait à « *prévoir un mécanisme de fongibilité pour favoriser la création de fonds locaux regroupant des crédits d'origines diverses à l'appui des opérations de RHI, RHS et OPAH-RU* »<sup>1</sup>.

Serge Letchimy jugeait ainsi nécessaire d' « *étendre le groupement d'intérêt public comme support de fonds locaux pour financer les opérations complexes* » car le GIP, « *qui permet un tour de table financier et un conseil d'administration apte à décider les programmes et actions à mettre en œuvre, semble une structure pertinente à adapter à ces opérations* »<sup>2</sup>.

Votre rapporteur souligne que **le présent article a suscité des réactions très variées des personnes qu'il a auditionnées** : certaines ont estimé que le GIP pouvait constituer un instrument utile en matière de RHI, d'autres étant plus sceptiques quant à l'intérêt d'une telle structure.

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 13.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 81.

Le présent article s'inspire de l'exemple du GIP constitué à Fort-de-France. Ce dernier comprend la ville de Fort-de-France, le conseil général de la Martinique, la communauté d'agglomération du centre de la Martinique (CACEM), la chambre de commerce et d'industrie de la Martinique (CCIM) et la Caisse des dépôts. L'État contribue à hauteur de 25 % à son financement<sup>1</sup>.

**Si votre rapporteur estime utile de pouvoir constituer des GIP dans ce domaine, il relève cependant que le présent article n'évoque pas la question cruciale de leur financement** et, plus précisément, de la contribution financière de l'État.

Par ailleurs, **votre rapporteur note que les articles 58 à 82 de la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit**, dite « proposition de loi Warsmann », non encore définitivement adoptée par le Parlement, **visent à « [fixer] un cadre législatif général aux groupements d'intérêt public »**<sup>2</sup>.

Prenant acte du fait que la formule du GIP, initialement prévue en matière de recherche et de développement technologique, avait été étendue par le législateur à près d'une trentaine de domaines, la proposition de loi précitée prévoit de « *préserver la souplesse structurelle qui fait le prix du GIP tout en harmonisant et précisant leurs règles de constitution, de fonctionnement et de contrôle* »<sup>3</sup>.

Figurent ainsi à l'article 58 les principales caractéristiques des GIP.

**ARTICLE 58 DE LA PROPOSITION DE LOI  
DE SIMPLIFICATION ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU DROIT**  
(Texte issu des délibérations de la commission mixte paritaire)

*« Le groupement d'intérêt public est une personne morale de droit public dotée de l'autonomie administrative et financière. Il est constitué par convention approuvée par l'État soit entre plusieurs personnes morales de droit public, soit entre l'une ou plusieurs d'entre elles et une ou plusieurs personnes morales de droit privé.*

*Ces personnes y exercent ensemble des activités d'intérêt général à but non lucratif, en mettant en commun les moyens nécessaires à leur exercice.*

*Les collectivités territoriales et leurs groupements ne peuvent pas constituer entre eux des groupements d'intérêt public pour exercer ensemble des activités qui peuvent être confiées à l'un des organismes publics de coopération prévus à la cinquième partie du code général des collectivités territoriales. »*

<sup>1</sup> Cf. « L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever », *Ibid.* p. 95-96.

<sup>2</sup> Rapport n° 20 (2010-2011) au nom de la commission des lois sur la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, M. Bernard Saugey, Tome I : Rapport, p. 131.

<sup>3</sup> *Ibid.*, p. 134.

**L'article 58 précité rend ainsi inutile le présent article.** En conséquence, **votre rapporteur vous proposera en séance**, une fois que la « proposition de loi Warsmann » aura été définitivement adoptée par le Parlement, **un amendement de suppression du présent article.**

**Votre commission a adopté cet article sans modification.**

#### *Article 14*

### **Champ d'application des articles 8 à 13**

**Commentaire : cet article indique que les articles 8 à 13 s'appliquent dans les DOM, à Saint-Martin et, pour la quasi-totalité, à Mayotte.**

Le présent article visait initialement à ce que les articles 8 à 13 soient applicables dans les quatre départements d'outre-mer (DOM) et à Mayotte.

En **commission** des affaires économiques, les députés ont, à l'initiative du rapporteur, adopté un amendement visant à préciser que :

– ces articles s'appliquent à **Saint-Martin** ;

– le VII des articles 8 et 9 et le VI de l'article 10 ne s'appliquent pas à Mayotte, car la « loi Vivien » n'y est pas applicable.

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** à cet article visant à :

– **prévoir une « grille de lecture » des articles 8 à 13 pour Saint-Martin.** Ces derniers font en effet référence au département et aux communes, qui n'existent pas à Saint-Martin ;

– **rendre l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH) applicable à Mayotte**, ceci afin d'y permettre l'application du V de l'article 12 de la présente proposition de loi. Le CCH n'y est en effet pour l'heure pas applicable : conformément au 11° du III de l'article 30 de la loi de départementalisation de Mayotte<sup>1</sup>, le Gouvernement devrait cependant publier d'ici juin 2012 une ordonnance étendant, avec les adaptations nécessaires, le CCH à Mayotte.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

<sup>1</sup> Loi n° 2010-1487 du 7 décembre 2010 relative au Département de Mayotte.

*Article 15*

(Article L. 5331-6-2-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques)

**Possibilité d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte**

**Commentaire : cet article permet d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte.**

**I. Le droit en vigueur**

L'article L. 5331-6-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) porte sur la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte, c'est-à-dire la « bande de terrain présentant une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage de la mer »<sup>1</sup> qui, conformément à l'article L. 5331-2 du même code, appartient au domaine public maritime de l'État.

Il prévoit que :

– les terrains situés dans cette zone et **inclus dans les espaces urbains et d'urbanisation future peuvent être déclassés et cédés gratuitement aux collectivités territoriales** (ou à leurs groupements) ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'habitat social (alinéa 1) ;

– cette cession doit avoir pour **objectif** la réalisation de constructions, d'opérations d'aménagement ou la construction de logements subventionnés par l'État (alinéa 2) ;

– tout projet d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte approuvé et les documents d'urbanisme. Il doit prendre en compte les risques naturels et technologiques et prévoir, le cas échéant, les modalités de relogement des occupants des constructions éparses (alinéa 3) ;

– si, dans un délai de dix ans à compter de la cession, les terrains cédés n'ont pas été utilisés conformément à l'objet qui a justifié cette dernière, ils reviennent dans le patrimoine de l'État (alinéa 4) ;

– un décret en Conseil d'État fixe les conditions dans lesquelles les terrains non libres d'occupation peuvent être cédés aux collectivités territoriales ou aux organismes d'habitat social (alinéa 5).

---

<sup>1</sup> Article L. 5331-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

## II. Le texte de la proposition de loi initiale

Le présent article complète l'article L. 5331-6-2 précité par un alinéa qui indique que le **préfet peut**, après avis des communes ou des établissements publics compétents en matière de logement ou d'urbanisme, **délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'autres activités justifie leur traitement par une opération de RHI** au bénéfice des occupants (s'il s'agit de leur résidence principale ou s'ils y exercent une activité professionnelle) ou des bailleurs.

Il prévoit par ailleurs que :

– pour la réalisation de ces opérations, les terrains peuvent être déclassés et cédés à titre gratuit aux collectivités territoriales, à leurs groupements ou aux organismes d'habitat social ;

– les terrains compris dans le cadre de ces opérations ne peuvent être cédés à titre onéreux aux occupants sans titre ayant édifié ou fait édifier avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007 des constructions à usage d'habitation ou affectées à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.

## III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Les députés n'ont adopté aucun amendement à cet article.

## IV. La position de votre commission

Dans son rapport remis au Gouvernement, Serge Letchimy a souligné que « *dans la pratique opérationnelle en Guadeloupe et en Martinique, on ne traite plus en RHI des quartiers inclus dans les zones des cinquante pas. Le processus de régularisation foncière dans les 50 pas répond [en effet] à un régime juridique et financier propre, difficilement compatible avec le régime de la RHI* »<sup>1</sup>. Il poursuivait ainsi : « *l'exclusion de fait de ces zones du champ de la résorption de l'habitat insalubre ne peut laisser indifférent, d'autant qu'en Guadeloupe, comme en Martinique, il reste des quartiers réellement insalubres dans les zones des 50 pas* »<sup>2</sup>.

**La proposition n° 7 de son rapport visait donc à permettre que des opérations de RHI soient lancées dans ces zones.**

---

<sup>1</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », *Ibid.*, p. 35.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p. 69.

Cette proposition a été **mise en œuvre pour les Antilles** par le II de l'article 32 de la loi « Grenelle II » précitée qui a introduit cette possibilité à l'article 5 de la loi de 1996 relative à la zone des cinquante pas géométriques<sup>1</sup>.

**Le présent article permet la mise en œuvre de cette même proposition pour la zone des cinquante pas géométriques de Mayotte.** La seule nuance est que les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) n'y seront pas à l'origine des opérations mais seront simplement consultées. Cette adaptation vise à prendre en compte les difficultés des communes mahoraises, plus à même de donner un avis sur un projet d'opération préparé par les services de l'État que de constituer un dossier complexe.

A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté un **amendement** visant à faire figurer le dispositif du présent article dans un nouvel article du CG3P.

<p><b>Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.</b></p>
--

---

<sup>1</sup> Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer.

### Section 3

#### **Dispositions diverses**

La section 3 comprend **deux articles** :

– l'article 16 vise à accélérer et simplifier la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ;

– l'article 17, supprimé par l'Assemblée nationale, constituait le gage financier de la présente proposition de loi.

#### *Article 16*

(Articles L. 2243-3 et L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales)

#### **Accélération et simplification de la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste**

**Commentaire : cet article vise à accélérer et à simplifier la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste, procédure applicable dans les départements métropolitains et dans les départements d'outre-mer.**

#### **I. Le droit en vigueur**

**Les articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT) définissent la procédure applicable en cas d'abandon manifeste.**

**L'article L. 2243-1 fixe le cadre de la procédure :**

– elle peut être engagée par le maire, à la demande du conseil municipal, lorsque « *des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus* » ;

– elle ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

**L'article L. 2243-2 en précise les conditions de déclenchement :**

– **le maire constate l'abandon manifeste d'une parcelle par procès verbal provisoire**, après détermination de celle-ci et recherche des

propriétaires et des titulaires de droits réels. Le procès verbal définit les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon ;

– **le procès verbal provisoire est affiché** pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. Il est également notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels. Si une des personnes évoquées précédemment ne peut être identifiée ou si son domicile n'est pas connu, la notification est valablement faite à la mairie.

**L'article L. 2243-3 décrit la phase de déclaration de l'abandon manifeste :**

– **à l'issue d'un délai de six mois** à compter des mesures de publicité et de la notification du procès verbal provisoire, **le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle**. Ce document est tenu à la disposition du public ;

– **le maire saisit le conseil municipal : ce dernier peut déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et la poursuite de l'expropriation** au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine ;

– **la procédure ne peut être poursuivie si, pendant le délai de six mois, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin** en commençant les travaux ou en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé avec le maire. Cependant, pour les parcelles situées dans un quartier ancien dégradé d'un département d'outre-mer<sup>1</sup>, la procédure peut être poursuivie lorsqu'elle a déjà été interrompue à deux reprises au moins au cours des cinq années précédentes sans que les propriétaires aient mis fin à l'abandon ;

– si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, la procédure peut être reprise. Le procès-verbal définitif intervient alors à l'expiration du délai de six mois ou à la date à laquelle les travaux auraient du être réalisés.

**L'article L. 2243-4 porte sur la phase d'expropriation :**

– l'expropriation de la parcelle ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune **dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** ;

---

<sup>1</sup> L'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). La liste des 40 quartiers concernés a été fixée par le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Seul un de ces quartiers est situé dans un DOM : le quartier Porte Caraïbe de Fort-de-France (Martinique).

– elle doit avoir pouvoir objectif la construction de logements ou « *tout objectif d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement* ».

## **II. Le texte de la proposition de loi initiale**

Le **I** du présent article **modifie l'article L. 2243-3 précité** :

– il précise qu'après le procès-verbal définitif, la procédure ne peut être poursuivie si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou si ces derniers s'engagent par convention avec le maire à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon dans un délai déterminé (1°) ;

– il supprime l'exception en matière de poursuite de la procédure pour les quartiers anciens dégradés des DOM (2°) ;

– il indique, par coordination, que si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai prévu, le procès-verbal définitif intervient à l'expiration du délai de six mois ou du délai prévu par la convention avec le maire (3°) ;

– il précise que le propriétaire de la parcelle ne peut arguer du fait que les constructions et installations implantées sur cette dernière ont été édifiées sans droit ni titre pour se libérer de l'obligation de mettre fin à l'abandon (4°).

Le **II** propose une nouvelle rédaction de l'article 2243-4 précité : il s'agit de **simplifier les règles de l'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste**.

Il est prévu qu'à la suite du procès-verbal définitif, le maire saisit le conseil municipal qui l'autorise à poursuivre l'expropriation de l'immeuble ayant fait l'objet de la procédure. L'expropriation peut être faite au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat ou de tout objectif d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

L'expropriation est poursuivie dans les conditions suivantes :

– le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public qui peut formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal ;

– par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation, le préfet prend par arrêté, au vu du dossier et des observations du public, les décisions suivantes :

- il déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles et des parcelles concernés ;

- il déclare cessibles les immeubles et parcelles concernés ;

- il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de droits réelles immobiliers, celle-ci ne pouvant être inférieure, à l'évaluation effectuée par le service des domaines ;

- il fixe la date à laquelle il peut être pris possession après paiement (ou, à défaut, consignation de l'indemnité provisionnelle). Cette date ne peut intervenir moins de deux mois après la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique.

Les arrêtés du préfet sont publiés au recueil des actes administratifs du département et affichés à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

L'ordonnance d'expropriation (ou la cession amiable) produit les effets prévus par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : elle éteint notamment tous droits réels ou personnels sur les immeubles expropriés<sup>1</sup>. De même, les modalités de transfert de propriétés des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

En **commission** des affaires économiques, les députés ont adopté, à l'initiative du rapporteur, **trois amendements rédactionnels**.

### **IV. La position de votre commission**

Au terme de l'examen de cette proposition de loi par votre commission, **l'article 16 est désormais la seule disposition applicable dans les départements métropolitains et dans les DOM**.

Votre rapporteur estime que **la simplification de la procédure de l'abandon manifeste est particulièrement bienvenue**.

Comme le notait Serge Letchimy, l'abandon manifeste « *sans être un phénomène propre aux départements d'outre-mer, (...) y est assez massif dans nombre de centres ville et bourgs* ». La récupération de ces terrains « *d'autant plus utile que le foncier urbain libre est rare, permettrait d'utiliser un foncier urbain disponible, lorsque les propriétaires n'engagent ni travaux ni procédure pour régler la situation ayant conduit à cet état des lieux ou utilisent des manœuvres dilatoires pour éviter l'expropriation* »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Cf. premier alinéa de l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

<sup>2</sup> Rapport n° 3084 (XIII<sup>ème</sup> législature), Ibid., p. 75.

Le **présent article permet**, conformément au souhait exprimé par Serge Letchimy dans son rapport remis au Gouvernement<sup>1</sup>, **de répondre à certaines difficultés d'application de la procédure actuelle** :

– le **I** constitue **une réponse aux manœuvres dilatoires** utilisées par certains propriétaires qui procèdent à quelques travaux pour faire repousser les délais et échapper ainsi à l'expropriation. Dans l'état actuel du droit, « *la simple manifestation d'intention du propriétaire de mettre fin à l'abandon dans le délai fixé par le maire suspend la suite de la procédure* »<sup>2</sup> ;

– le **II simplifie la phase administrative de l'expropriation** : le processus d'appropriation publique est ainsi accéléré une fois qu'il est établi que les propriétaires sont défaillants.

La procédure instituée par ce II est proche de celle qui a été mise en place en matière d'état de carence des immeubles collectifs d'habitation par l'article 23 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion précitée.

Comme l'indiquait alors le député Jean-Christophe Lagarde, à l'initiative de cette disposition, « *la phase administrative de l'expropriation est simplifiée tout en respectant les principes de base de la constitutionnalité de l'expropriation : respect du contradictoire (...), information du public sur l'avenir de l'immeuble exproprié, indemnisation du ou des propriétaires dans les conditions du droit commun, prononcé de l'ordonnance d'expropriation et transfert de la propriété dans les conditions de droit commun.*

*Les simplifications apportées à la procédure d'expropriation, à la marge, ne concernent que l'absence d'enquête publique formalisée, remplacée par une information du public, ce qui est justifié par l'absence de projet autre que la résolution de la situation de l'immeuble concerné, une prise de possession anticipée, analogue à celle qui est faite en « loi Vivien », ce qui accélère la procédure sans entraver le droit de contestation des propriétaires ou co-propriétaires concernés »<sup>3</sup>.*

**A l'initiative de votre rapporteur, votre commission a adopté deux amendements à cet article.**

Le premier **amendement** porte sur le I : il vise à procéder à des modifications rédactionnelles et à corriger, par coordination avec le II, une phrase de l'article L. 2243-1 précité.

Le second **amendement** procède à des corrections rédactionnelles et vise à préciser certains éléments de la procédure simplifiée créée par le II prévus en cas d'état de carence. Cet amendement précise ainsi que :

– le projet simplifié est mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois ;

---

<sup>1</sup> Cf. « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », Ibid., p. 72.

<sup>2</sup> « *L'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer : un défi à relever* », Ibid., p. 36.

<sup>3</sup> *Exposé sommaire de l'amendement n° 825 présenté par M. Lagarde sur le projet de loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion.*

– la déclaration d'utilité publique mentionne l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels ;

– le préfet indique la collectivité publique ou l'organisme bénéficiaire de l'expropriation ;

– suite à la prise de possession, le reste de la procédure s'effectue dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Votre commission a adopté cet article ainsi modifié.**

*Article 17 (supprimé)*

**Gage financier**

L'article 17 constituait le gage financier de la présente proposition de loi.

Illustration du soutien du Gouvernement au texte, les députés ont adopté en séance publique un amendement de ce dernier visant à supprimer le présent article.

**Votre commission a maintenu la suppression de cet article.**

\*

\*           \*

**Lors de sa réunion du 13 avril 2011, la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a adopté à l'unanimité l'ensemble de la proposition de loi telle qu'elle ressort de ses travaux.**

## EXAMEN DES AMENDEMENTS ET ADOPTION DU TEXTE DE LA COMMISSION

Réunie le mercredi 13 avril 2001 sous la présidence de M. Jean-Paul Emorine, président, la commission examine la proposition de loi n° 267 (2010-2011) de M. Georges Patient relative à l'habitat insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

**M. Jean-Paul Emorine, président.** – Je demande à M. Georges Patient de nous présenter son rapport sur la proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, en le remerciant pour le travail qu'il a effectué.

**M. Georges Patient, rapporteur.** – J'ai l'honneur de vous présenter aujourd'hui mon rapport, ainsi que mes propositions d'amendement, sur la proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer, adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale le 26 janvier dernier. Je souhaite au préalable vous remercier, Monsieur le Président, mes insalubre et indigne dans les départements et régions d'outre-mer J'en suis d'autant plus honoré qu'il s'agit du premier texte de fond consacré à l'outre-mer depuis la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) du 27 mai 2009. Depuis mai 2009, les dispositions concernant l'outre-mer ont d'ailleurs trop souvent figuré à la fin des textes soumis au Parlement et, la plupart du temps, renvoyées à des ordonnances. La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) en est la meilleure illustration.

Avant de vous présenter le contenu de cette proposition de loi, je souhaite le replacer dans son contexte, à savoir la grave crise du logement que connaissent nos outre-mer. Le constat est en effet unanime :

– le comité de suivi du droit au logement opposable (DALO) a comparé, dans son deuxième rapport annuel de 2008, la situation des départements d'outre-mer (DOM) à celle de l'Île de France. Il indiquait que « *au même titre que la région Île-de-France, les DOM méritent de faire l'objet d'une attention particulière (...) compte tenu (...) de l'ampleur des besoins de logement non satisfaits* » ;

– notre ancien collègue Henri Torre a rédigé, au nom de la commission des Finances, deux excellents rapports sur la situation du logement en outre-mer. Dans son premier rapport de 2006, il indiquait qu'une politique ambitieuse était indispensable dans ce domaine car « *les conditions*

*de vie dans certaines zones rappellent (...) clairement les pays sous-développés, et sont indignes de la République ».*

Cette grave crise comprend plusieurs volets.

Tout d'abord : une grave pénurie de logements sociaux. En 2008, on comptait dans les quatre DOM, près de 166 000 personnes en attente d'un logement social, soit près de 10 % de la population totale.

Les constructions sont nettement insuffisantes : comme l'ont souligné nos collègues Éric Doligé et Marc Massion dans leur rapport spécial sur le projet de loi de finances pour 2011, le nombre de constructions financées en 2009 s'est élevé à un peu plus de 6 000, alors qu'il en faudrait... près de 45 000 par an !

La situation de la Guyane est particulièrement alarmante : on y compte 13 000 demandes de logement social, pour un parc locatif social de 11 000 logements.

Deuxième volet de cette crise : la persistance de nombreux logements insalubres.

D'après les données figurant dans les rapports de notre collègue Henri Torre, on comptait en 1998 plus de 26 % de logements insalubres dans les DOM, contre moins de 8 % en métropole. En 2003, le constat est le même : les logements insalubres représentent près du quart du parc immobilier ultramarin.

La situation est là aussi particulièrement dramatique en Guyane : en 2005, on comptait dans ce département, 13 % des logements sans électricité, 20 % sans eau potable, 27 % sans baignoire ni douche intérieures ou 63 % sans raccordement à l'égout...

Troisième aspect de cette crise : l'habitat informel, qui constitue outre-mer un phénomène de grande ampleur.

Par « habitat informel », on désigne les constructions irrégulières, de qualité très diverse : aux Antilles et à La Réunion, entre 30 et 40 % des maisons individuelles auraient ainsi été construites sans permis. En Guyane, sous l'effet de l'immigration clandestine, 30 % des constructions existantes sont illicites et près de 50 % des constructions nouvelles le sont.

Différents dispositifs législatifs sont intervenus au cours des dernières années, notamment dans le cadre de la LODEOM, afin de relancer la production de logements sociaux. Aucune initiative législative n'a par contre été prise récemment en matière de logement insalubre et informel : c'est tout l'intérêt de la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui.

Ce texte est issu des travaux de notre collègue député Serge Letchimy, député de la Martinique, qui s'est vu confier par le Gouvernement, en avril 2009, la rédaction d'un rapport sur la résorption de l'habitat insalubre dans les DOM.

Dans son rapport remis en septembre 2009, il a effectué plusieurs constats :

– tout d'abord, il estime à près de 150 000 le nombre de personnes vivant dans les quatre DOM dans quelques 50 000 locaux insalubres, généralement informels. C'est un chiffre très important : rapporté à la population métropolitaine, cela représente près de 6 millions de personnes ;

– il souligne que l'habitat informel est « accepté » localement : l'occupation peut être très ancienne et nombre des occupants s'estiment, de bonne foi, propriétaires. Nombre d'entre eux paient d'ailleurs la taxe d'habitation et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;

– le principal apport du rapport est de montrer que les dispositifs mis en place au niveau national afin de lutter contre l'habitat insalubre sont inadaptés à la réalité ultramarine, caractérisée par une dissociation entre la propriété du sol et la propriété du bâti. Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont ainsi partiellement inefficaces dans les DOM : en Martinique, aucune opération n'a pu être engagée au cours des quatre dernières années. Les outils de police administrative en matière de péril ou d'insalubrité sont également inadaptés car ils s'adressent à des propriétaires de constructions légales ;

– enfin, Serge Letchimy relève que les acteurs locaux ont pris des initiatives à la limite de la légalité. Un exemple frappant : de nombreux aménageurs versent aujourd'hui, dans le cadre d'opérations d'aménagement, une indemnité aux occupants sans titre, après évaluation des constructions par les services des domaines. Seul le service guyanais refuse ainsi d'évaluer les constructions édifiées sans droit ni titre.

En conclusion de son rapport, Serge Letchimy formule quatorze propositions : la présente proposition de loi tend à permettre la mise en œuvre de plusieurs d'entre elles.

J'en viens au contenu de la proposition de loi.

La section 1, c'est-à-dire les articles 1 à 6, s'applique aux DOM mais aussi aux départements métropolitains.

Elle vise à permettre le versement d'une aide financière aux occupants sans titre, dans le cadre d'opérations d'aménagement ou pour des raisons de sécurité liées aux risques naturels.

Initialement figurait dans le texte la notion d'« *indemnité pour perte de jouissance* ». Pour des raisons de constitutionnalité, notamment afin de ne pas porter atteinte au droit de propriété, les députés ont substitué à cette notion celle d'aide financière.

Les différents cas d'occupation sans titre sont visés :

- l'occupation de la propriété d'une personne publique (article 1) ;
- l'occupation de la propriété d'une personne privée (article 2) ;
- le cas des personnes donnant à bail des locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique ou privée (article 3).

Le versement de l'aide financière est très encadré :

- cette aide ne peut être versée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'équipements publics rendant nécessaire la destruction des locaux ;

- il ne s'agit que d'une faculté et non pas d'une obligation pour la personne publique à l'origine de l'opération ;

- les occupants doivent justifier de l'occupation des locaux depuis plus de 10 ans et n'avoir fait l'objet d'aucune procédure d'expulsion pendant cette période ;

- pour le cas des logements, ces derniers doivent constituer une résidence principale.

La proposition de loi précise que le relogement des occupants évincés est assuré par la personne publique à l'origine de l'opération ou par son concessionnaire (sauf dans les cas des bailleurs sans titre).

L'article 5 prévoit qu'aucune indemnité ne peut être versée aux bailleurs sans titre dont les locaux sont visés par un arrêté d'insalubrité ou de péril : il s'agit ainsi d'exclure les « marchands de sommeil » du bénéfice de l'aide.

L'article 6 permet enfin le versement d'une aide financière aux occupants sans titre de logements situés dans une zone exposée aux risques

naturels. L'aide est alors prise en charge par le fonds de prévention des risques naturels majeurs, c'est-à-dire le « fonds Barnier ».

J'en viens à la section 2, qui n'est applicable que dans les DOM et à Saint-Martin :

– l'article 7 introduit la notion d'habitat informel dans la définition de l'habitat indigne qui figure dans la « loi Besson » de 1990. Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) prévoiront le repérage de l'habitat informel. Les députés ont d'ailleurs précisé que ce repérage serait effectué dans un délai de 18 mois ;

– les articles 8 à 10 visent à adapter à l'habitat informel présent outre-mer les dispositifs existant en matière de police de l'insalubrité. L'article 8 permet ainsi au préfet d'instituer un périmètre d'insalubrité adapté à l'état des diverses constructions situées dans les secteurs d'habitat informel. L'article 9 autorise le préfet à prendre des arrêtés d'insalubrité à l'encontre de personnes ayant mis à dispositions aux fins d'habitation des locaux édifiés sans droit ni titre. L'article 10 permet au maire de prendre des arrêtés de péril à l'encontre de personnes ayant édifié des locaux sans droit ni titre ;

– l'article 12 précise les sanctions pénales applicables aux bailleurs sans titre qui méconnaîtraient leurs obligations résultant des arrêtés pris en application des articles 8 à 10 ;

– l'article 13 permet la création de groupements d'intérêt public (GIP) outre-mer pour conduire les actions nécessaires au traitement des quartiers d'habitat dégradé ;

– l'article 15 vise à permettre la réalisation d'opérations de RHI dans la zone des cinquante pas géométriques de Mayotte.

La section 3 est, enfin, elle aussi applicable dans les DOM et en métropole.

L'article 16 vise à simplifier et accélérer les procédures en cas d'abandon manifeste de parcelles ou d'immeubles.

Signe du soutien du Gouvernement, l'article 17, qui constituait le gage de la proposition de loi, a été supprimé par les députés, à l'initiative du Gouvernement.

Au terme de mes travaux, des auditions que j'ai effectuées et des contributions écrites qui m'ont été transmises, j'estime que ce texte constitue une avancée importante pour l'outre-mer.

Il s'agit certes d'un texte très dérogoire. À la première lecture, certaines de ses dispositions peuvent apparaître étonnantes, voire choquantes. Voici quelques éléments de réponse aux interrogations que vous avez peut-être, et que j'avais moi-même au début de mes travaux :

– verser une aide financière à des occupants sans droit ni titre afin qu'ils libèrent les terrains qu'ils occupent donc illicitement peut paraître étonnant. L'objectif du texte est d'adapter le droit à une situation de fait qui, comme je l'ai dit précédemment, perdure parfois depuis plusieurs décennies ;

– le versement de cette aide devrait permettre de débloquer les opérations de RHI qui sont au point mort aujourd'hui dans les DOM et ainsi apporter une réponse aux nombreuses situations d'insalubrité existant outre-mer ;

– verser une aide financière aux bailleurs sans titre, comme le prévoit l'article 3, peut gêner. L'intérêt de cette disposition est plus clair quand on constate que dans certains quartiers d'habitat informel, on compte près de 50 % de locataires ! Par ailleurs, l'article 5 devrait permettre d'exclure les « marchands de sommeil » du bénéfice de cette aide.

Au vu de l'enjeu, j'espère donc que la commission soutiendra unanimement ce texte.

Pour autant, permettez moi de vous faire part de quelques craintes quant à l'efficacité des dispositifs prévus par ce texte. Je pense en effet que ce texte ne se suffit pas à lui-même :

– ce texte ne pourra être pleinement efficace que si la situation financière des collectivités territoriales ultramarines est assainie.

La mission commune d'information sur la situation des DOM avait ainsi évoqué « *la situation globalement très préoccupante des communes des DOM* ».

Ce texte prévoit que la personne publique à l'origine de l'opération d'aménagement prendra en charge l'aide financière et assurera le relogement des occupants évincés. Au final, ces dépenses figureront dans le bilan des opérations de RHI, opérations financées au moins à 80 % par l'État. Or les communes ultramarines ont toutes les peines du monde à financer leur participation de 20 % ! C'est notamment le cas de ma commune de Mana...

– ce texte me paraît ensuite formaté pour les Antilles. Je m'interroge donc sur son applicabilité en Guyane. Un seul exemple : le texte n'exclut pas les étrangers en situation irrégulière du bénéfice de l'aide financière. Or, en Guyane, la majeure partie des occupants sans titre sont des étrangers en situation irrégulière. Face à un tel risque d'« appel d'air », il est indispensable que la lutte contre l'immigration clandestine soit renforcée en Guyane ;

– enfin, ce texte doit s'intégrer dans une politique ambitieuse en matière de logement social outre-mer, qui n'existe pas pour l'heure. La proposition de loi fixe en effet des règles en matière de relogement des occupants sans titre évincés (section 1) ou concernés par des mesures de police (section 2). Or comment assurer leur relogement dans le contexte de grave pénurie que j'évoquais tout à l'heure ?

Ces observations ne remettent en rien en cause l'opportunité de cette proposition de loi et mon soutien à ce texte. J'estime seulement que ce texte est un des éléments d'un puzzle dont certaines pièces restent encore manquantes aujourd'hui.

Nous examinerons tout à l'heure une quarantaine d'amendements que je vous proposerai d'adopter : il s'agit pour l'essentiel d'amendements de précision, de clarification ou d'encadrement des dispositifs prévus par le texte.

Je souhaite dès à présent évoquer un amendement important, qui tend à limiter le champ d'application de la section 1 à l'outre-mer.

Lors de son audition par notre commission la semaine dernière, la ministre de l'outre-mer a estimé que le respect du principe d'égalité impliquait que la section 1 soit applicable sur l'ensemble du territoire national.

Je ne partage pas son point de vue :

– le principe d'égalité n'implique pas d'appliquer les mêmes règles à tous : il implique, comme l'affirme une jurisprudence constante du Conseil constitutionnel, que les mêmes règles s'appliquent dans des situations identiques.

Il n'a en effet jamais empêché le Parlement d'adopter des dispositifs – notamment fiscaux – en faveur de régions confrontées à une situation spécifique : les zones de montagne, les zones franches urbaines ou l'outre-mer, avec les dispositifs de défiscalisation !

– le premier alinéa de l'article 73 de la Constitution dispose que « *dans les départements et régions d'outre-mer, les lois et règlements sont applicables de plein droit. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations tenant aux caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités* ».

Sur l'interprétation de cette disposition constitutionnelle, j'ai consulté des juristes et le ministère de la Justice. La Chancellerie m'a ainsi indiqué : « *il convient de démontrer que la problématique d'occupation sans droit ni titre dans les DOM est « caractéristique » par rapport aux départements métropolitains pour limiter le champ d'application de l'intégralité de la loi aux DOM* ».

À mes yeux, la spécificité est claire et résulte du caractère massif de l'habitat informel existant outre-mer. Comme je l'indiquais tout à l'heure, près de 150 000 personnes sont concernées, ce qui, rapporté à la population métropolitaine, correspondrait à près de 6 millions de personnes ;

– enfin, en réponse à l'argument de la ministre soulignant que la section 1 portait sur une aide financière, je rappelle que certaines aides sociales ont été mises en place au cours des dernières années spécifiquement pour les outre-mer.

Un seul exemple : le revenu supplémentaire temporaire d'activité (RSTA). Suite aux événements sociaux de 2009 en outre-mer, le Gouvernement a décidé la mise en place de ce dispositif spécifique aux DOM : l'État verse ainsi une prestation dont le montant peut aller jusqu'à 100 euros bruts par mois pour une durée de travail de 35 heures par semaine.

Voici donc, Monsieur le Président, mes chers collègues, les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance avant que nous ne passions à l'examen des amendements. Ce texte constitue une avancée importante pour l'outre-mer. J'espère que notre commission exprimera unanimement son soutien à ce texte.

**M. Daniel Marsin.** Quels sont exactement les enjeux de la section 1 ?

**M. Georges Patient, rapporteur.** La section 1 vise à accorder, sous certaines conditions, une aide financière aux occupants sans titre de locaux visés par une opération d'aménagement. Certains collègues craignaient que cette disposition soit également appliquée en France métropolitaine.

**M. Dominique Braye.** Qu'en est-il des dispositions visant à simplifier la procédure en matière d'abandon manifeste ?

**M. Georges Patient.** Ces dispositions restent applicables à toute la France.

**M. Dominique Braye.** S'agissant des articles 8 à 10, le ministère de la justice souhaitait que le tribunal de grande instance soit saisi lorsque le préfet ou le maire prescrit une démolition et que le constructeur ne l'effectue pas. Êtes-vous favorable à la rédaction proposée sur ce point par l'Assemblée nationale, qui nous convient dans l'ensemble même si elle n'est pas parfaite ?

**M. Georges Patient.** Je propose en effet d'en rester à la rédaction de l'Assemblée nationale.

**M. Jean-Paul Emorine, président.** Nous allons à présent examiner les amendements.

<b>Intitulé de la Section 1 (Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	1	Modification de l'intitulé afin de tenir compte de la limitation de l'application de la section aux DOM et à Saint-Martin.	Adopté

<b>Article 1<sup>er</sup></b>			
<b>Aide financière aux occupants sans titre de terrains publics</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	2	Clarification des conditions d'éligibilité à l'aide financière prévue au I.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	3	Suppression de la compétence du tribunal d'instance pour les litiges portant sur les conditions d'occupation.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	4	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	5	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	6	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	7	Clarification des conditions d'éligibilité à l'aide financière prévue par le II.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	8	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	9	Suppression du droit de priorité pour les exploitants évincés pour acquérir des locaux dans l'opération d'aménagement.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	10	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	11	Amendement rédactionnel.	Adopté

<b>Article 1<sup>er</sup></b> <b>Aide financière aux occupants sans titre de terrains publics</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	12	Précision que l'aide financière n'est versée qu'à la libération des locaux.	Adopté

*L'article 1<sup>er</sup> est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 2</b> <b>Aide financière aux occupants sans titre de terrains privés</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	13	Clarification des conditions d'éligibilité à l'aide financière.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	14	Précision du caractère dérogatoire au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique des dispositions de cet article.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	15	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	16	Précision que les aides financières ne sont versées qu'à la libération des locaux.	Adopté

*L'article 2 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 3</b> <b>Aide financière aux bailleurs sans titre</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	17	Clarification des conditions d'éligibilité à l'aide financière.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	18	Clarification des règles applicables en matière de relogement.	Adopté

<b>Article 3</b> <b>Aide financière aux bailleurs sans titre</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	19	Précision que l'aide financière n'est versée qu'après relogement des occupants de bonne foi.	Adopté

*L'article 3 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 3 bis (nouveau)</b> <b>Intervention du juge des référés sans condition d'urgence en cas d'occupation sans titre du domaine public</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	20	Suppression de l'article.	Adopté

*L'article 3 bis est supprimé.*

<b>Article 4</b> <b>Fixation de l'aide financière –</b> <b>Définition de la notion de personne sans droit ni titre</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	21	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	22	Amendement rédactionnel.	Adopté

*L'article 4 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 5</b> <b>Non éligibilité à l'aide financière en cas d'arrêt de péril ou d'insalubrité</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	23	Amendement rédactionnel.	Adopté

*L'article 5 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 6</b> <b>Aide financière aux occupants sans droit ni titre de terrains exposés à des risques naturels</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	24	Nouvelle rédaction de l'article, afin notamment de préciser les conditions d'éligibilité à l'aide financière.	Adopté

*L'article 6 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 6 bis</b> <b>Champ d'application de la section 1</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	25	Limitation du champ d'application de la section 1 aux DOM et à Saint-Martin.	Adopté

*L'article 6 bis est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 7</b>			
<b>Repérage de l'habitat indigne dans le cadre du plan département d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	26	Nouvelle rédaction de l'article afin, notamment, de modifier le délai fixé pour le repérage de l'habitat informel.	Adopté

*L'article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 8</b>			
<b>Institution par le préfet de périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	27	Précision que le périmètre d'insalubrité est mis en œuvre dans des quartiers concernés par un projet d'aménagement et d'assainissement délibéré par la commune ou par l'EPCI.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	28	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	29	Clarification des règles en matière de relogement des occupants des locaux compris dans un périmètre d'insalubrité et concernés par des prescriptions du préfet.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	30	Clarification des règles en matière de démolition d'office de locaux visés par des arrêtés d'insalubrité.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	31	Amendement de précision.	Adopté
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	32	Amendement rédactionnel.	Adopté

<b>Article 8</b> <b>Institution par le préfet de périmètres d'insalubrité</b> <b>dans les secteurs d'habitat informel</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	33	Suppression d'un alinéa redondant avec les dispositions de la section 1.	Adopté

*L'article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 9</b> <b>Édition par le préfet d'arrêtés d'insalubrité concernant</b> <b>des logements édifiés sans droit ni titre</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	34	Amendement de coordination.	Adopté
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	35	Amendement de précision.	Adopté

*L'article 9 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 10</b> <b>Édition par le maire d'arrêtés de péril visant</b> <b>des logements édifiés sans droit ni titre</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	36	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	37	Amendement de coordination.	Adopté

*L'article 10 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

*L'article 11 est adopté sans modification.*

<b>Article 12</b> <b>Sanctions applicables en cas de méconnaissance par un occupant sans titre de ses obligations résultant d'un arrêté d'insalubrité ou de péril</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	38	Clarification des règles en matière de sanctions pénales applicables.	Adopté

*L'article 12 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

*L'article 13 est adopté sans modification.*

<b>Article 14</b> <b>Champ d'application des articles 8 à 13</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	42	Précision de la « grille de lecture » de la section 2 pour Saint-Martin.	Adopté

*L'article 14 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 15</b> <b>Possibilité d'engager des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) dans la zone des cinquante pas géométriques à Mayotte</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT, rapporteur</b>	39	Amendement de clarification.	Adopté

*L'article 15 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

<b>Article 16</b> <b>Accélération et simplification de la procédure de déclaration</b> <b>en état d'abandon manifeste</b>			
<b>Auteur</b>	<b>N°</b>	<b>Objet</b>	<b>Sort de l'amendement</b>
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	40	Amendement rédactionnel.	Adopté
<b>M. PATIENT,</b> <b>rapporteur</b>	41	Encadrement de la procédure proposée afin de la rapprocher de celle existant en matière d'état de carence.	Adopté

*L'article 16 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.*

*L'article 17 demeure supprimé.*

*La commission adopte à l'unanimité l'ensemble de la proposition de loi telle qu'elle ressort de ses travaux.*

**AUDITION PAR LA COMMISSION  
DE MME MARIE-LUCE PENCHARD,  
MINISTRE CHARGÉE DE L'OUTRE-MER (5 AVRIL 2011)**

**Ensuite, la commission entend Mme Marie-Luce Penchard, ministre auprès du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, chargée de l'outre-mer, sur la proposition de loi n° 267 (2010-2011) portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.**

**M. Jean-Paul Emorine, président.** – Notre commission, élargie aux anciens membres de la mission commune d'information sur la situation des départements d'outre-mer, a le plaisir d'accueillir pour la première fois Mme Penchard. La ministre nous donnera son sentiment sur ce texte adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale en janvier dernier, dont notre collègue Georges Patient est le rapporteur, et Serge Larcher le rapporteur pour avis. A titre indicatif, le texte pourrait, à la demande du groupe socialiste, être inscrit à l'ordre du jour du mercredi 4 mai après-midi.

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – L'Assemblée nationale a adopté le 26 janvier dernier la proposition de loi du député Serge Letchimy, à qui le Gouvernement avait demandé d'étudier les moyens de relancer la lutte contre l'habitat insalubre outre-mer. L'objectif de ce texte est, à la suite de l'élaboration du plan global de lutte contre l'habitat indigne et insalubre en outre-mer adopté lors du conseil interministériel du 6 novembre 2009, de doter cette politique publique d'outils efficaces. Le soutien apporté par le Gouvernement à ce texte traduit son engagement pour le logement outre-mer.

L'habitat insalubre en outre-mer est un phénomène massif : plus de 200 000 personnes vivent dans des logements qui ne répondent pas aux conditions minimales de confort et de dignité en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et en Guyane, ce qui les expose à des risques notamment sanitaires. Certes, ce texte ne règle pas tout, mais il constitue une avancée notable.

Le champ d'application de sa section 1 est national car le bénéfice d'une aide financière à des occupants sans droit ni titre ne peut pas être réservé à l'outre-mer, à moins d'introduire une rupture d'égalité avec la métropole. Pour autant, l'habitat informel ou spontané concerne presque exclusivement l'outre-mer : il est constitué de constructions et d'installations à usage d'habitation, construites par des personnes sans droit ni titre, sur des terrains qui forment des zones d'urbanisation de fait, sans desserte, ni assainissement, ni eau potable, ni les autres équipements publics de base propres à assurer la salubrité et la sécurité. Malgré l'accélération des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) lancées depuis plus de 25 ans, le phénomène persiste. La situation est particulièrement inquiétante à Mayotte où les bidonvilles se développent.

Les situations sont très diverses. Dans certains cas, les occupants ont construit sur la base de contrats de location sous seing privé, ou encore d'accords verbaux juridiquement fragiles ; d'autres sont sans droit ni titre, d'autres encore sont locataires de ces habitations. Ces constructions, autour desquelles se sont

développées activités commerciales et artisanales, constituent souvent le seul patrimoine de leurs occupants. Certaines de ces cases sont correctes ou peuvent être améliorées. La volonté du Gouvernement est d'accélérer le rythme des opérations de résorption.

J'ai bien conscience que la proposition de loi peut susciter certaines interrogations, en dépit des garanties apportées au respect du droit de propriété.

En ce qui concerne le champ d'application du texte, la section 1 s'applique également à la métropole : la « cabanisation », qui touche notamment le littoral, y reste cependant limitée. En revanche, des règles particulières se justifient par les situations de droit et de fait prévalant dans les DOM. D'où l'application de la section 2 au seul outre-mer.

La question des étrangers en situation irrégulière concerne surtout la Guyane et Mayotte qui totalisent 96,6 % du total des reconduites d'étrangers en situation irrégulière. Le Gouvernement est déterminé à poursuivre sa politique de fermeté : en 2010, les éloignements de personnes en situation irrégulière ont progressé en outre-mer de 16,65 %. Le Gouvernement entend réserver le versement de l'aide financière prévu par ce texte aux seules personnes régulièrement installées sur le territoire national, comme cela est la règle pour les prestations familiales. Le texte doit s'inscrire dans une démarche équilibrée et pragmatique.

Dernière interrogation : le sort des « marchands de sommeil ». La volonté du Gouvernement et des parlementaires de mettre un terme à cette pratique inacceptable est manifeste : l'article 5 de ce texte dispose qu'aucune aide ne peut être versée aux bailleurs de locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Je demanderai aux préfets d'être particulièrement attentifs à la bonne application de cette mesure.

Pour terminer, je veux souligner deux mesures particulièrement novatrices de ce texte. Tout d'abord, la possibilité de définir par arrêté du préfet un périmètre d'insalubrité adapté à l'état des diverses constructions dans les secteurs d'habitat informel, après un travail de repérage de 18 mois au maximum. De fait, l'actuel article L. 1331-25 du code de la santé publique exige un quartier homogène et suppose une interdiction générale et définitive d'habiter, sanctionnée par une obligation de relogement dans un délai maximum d'un an. Ce dispositif n'est pas adapté à l'outre-mer où les quartiers sont hétérogènes et nombre habitations peuvent être conservées et améliorées. Ensuite, il n'est ni souhaitable, ni réaliste d'interdire d'habiter dans un certain périmètre et de s'obliger à reloger tous les occupants dans le délai d'un an. Il convient donc de mener un travail de repérage pour définir les périmètres concernés : l'Assemblée nationale a décidé de le limiter à 18 mois. Ce délai me paraît raisonnable : à trop le prolonger, nous n'arriverons pas à résorber l'habitat insalubre

La seconde mesure concerne l'abandon manifeste des parcelles, qui existe dans nombre de villes et de bourgs ; compte tenu de la rareté du foncier urbain outre-mer, une simplification des articles L. 2243-1 et suivants du code général des collectivités territoriales s'impose pour accélérer les processus de travaux et de récupération de ces biens.

Le texte étant d'origine parlementaire, le Gouvernement sera attentif à toutes vos propositions d'amélioration. J'espère la même belle unanimité qu'à l'Assemblée nationale !

**M. Georges Patient, rapporteur.** – Ce texte s'attaque à un sujet essentiel : l'habitat informel en outre-mer. De 150 000 à 200 000 personnes, selon le député Letchimy, sont concernées. Le chiffre est important à l'échelle de l'outre-mer : il équivaut à 6 millions de métropolitains. Le texte a des atouts ; je le soutiens. Néanmoins, après vous avoir entendu Mme la ministre, je continue de m'interroger sur certains points.

Le champ d'application de la section 1 relative à l'octroi d'aides financières, dans le cadre d'opérations d'aménagement et sous certaines conditions, à des personnes installées sur des terrains sur lesquels elles n'ont ni droit ni titre, a suscité des inquiétudes parmi les sénateurs. La volonté de respecter la Constitution a conduit à l'étendre à la métropole. L'article 73 de la Constitution ne permet-il pas de le limiter aux départements d'outre-mer ?

En ce qui concerne les étrangers en situation irrégulière, vous avez évoqué Mayotte, mais prenons le cas de la Guyane. Pas moins de 80 % des occupants sans titre sont des étrangers en situation irrégulière. Ce texte ne risque-t-il pas de créer un appel d'air ? Comment comptez-vous régler la question concrètement ? Toujours en Guyane, plus de 90 % du foncier appartient à l'État. Dans ces conditions, ne revient-il pas à l'État de financer intégralement les aides financières et le relogement des personnes évincées liées à des opérations d'aménagement, lorsque ces dernières portent sur des terrains cédés par l'État aux collectivités territoriales.

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Monsieur le rapporteur, les départements et régions d'outre-mer relèvent du régime de l'identité législative aux termes de l'article 73 de la Constitution : dépourvus de statut particulier, ils bénéficient de toutes les dispositions législatives de droit commun. Une mesure, pour être rapidement applicable outre-mer, doit donc être étendue à tout le territoire national. C'est un principe constitutionnel. Cela dit, les dispositions de ce texte visent majoritairement l'outre-mer : seul le phénomène de « cabanisation » du littoral serait concerné en métropole pour une aide en volume moindre.

Vous savez l'action de l'État en matière de lutte contre l'immigration irrégulière et les moyens qu'il a engagés en Guyane. Ceux-ci ont d'ailleurs permis une diminution nette de la délinquance et de l'orpaillage illégal depuis 2007. Reste que l'immigration illégale posera toujours un problème particulier en Guyane, du fait de ses 730 km de frontière avec le Brésil et de ses 510 km avec le Surinam. Les bailleurs et les collectivités, notamment Cayenne, veulent résorber rapidement l'habitat insalubre. Nous devons tenir compte de leurs demandes en reconnaissant un droit à indemnisation aux seules personnes – j'y insiste – en situation régulière. En bref, la logique est identique à celle qui prévaut pour le versement des allocations familiales.

Le rôle de l'État ? Celui-ci participera au financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre notamment *via* l'Agence nationale de l'habitat (l'ANAH) et le Fonds régional d'aménagement foncier et urbain (le FRAFU).

Ce texte est équilibré, à la fois juridiquement et financièrement. Et pour la première fois, un texte reconnaît un droit à prévoir une aide pour des personnes qui ont construit des logements sans droit ni titre : cela ne s'est jamais vu !

**M. Thierry Repentin.** – Je me réjouis que le Parlement s'attaque aux problèmes spécifiques que connaissent certains territoires atypiques. Avec la loi sur le Grand Paris, nous avons répondu aux attentes des élus franciliens ; il n'y a aucune raison de traiter autrement les élus ultra-marins.

Si la section 1 du texte vise l'ensemble du territoire national, nous pourrions découvrir qu'il existe également des occupations sans droit ni titre en métropole. Récemment, un maire m'a signalé le cas d'une famille, autrefois nomade, qui s'est installée depuis des décennies sur une parcelle avec l'accord du propriétaire ; cette famille a construit un logement, en dehors de toutes les règles d'urbanisme ; aujourd'hui, l'urbanisme arrive, et il n'y a plus une, mais cinq familles... Que faire ? Il y aurait aussi des occupations sans droit ni titre du côté de Perpignan et dans le Var ; il n'est pas impossible que l'on découvre bientôt d'autres cas. Je ne suis nullement horrifié par ce petit millier de cas ; la République peut les absorber. Vous avez évoqué un principe constitutionnel pour justifier l'extension du champ du texte à tout le territoire national. Pour autant, nous avons adopté une loi Montagne en 1985, puis la loi d'orientation pour la ville et la loi Demessine qui prévoient toutes des dispositions spécifiques pour des territoires zonés. (*M. Claude Lise approuve.*) Qu'en est-il exactement ? Ne risque-t-on pas de susciter l'incompréhension des élus de métropole ? Enfin, si la loi est consensuelle, il n'y a aucun risque que les parlementaires saisissent le Conseil constitutionnel...

**M. Dominique Braye.** – Le Gouvernement avait donné un avis favorable à l'assouplissement de la procédure de récupération des parcelles et immeubles manifestement abandonnés à l'article 16 de cette proposition de loi ; la Chancellerie semble revenir sur son avis : faut-il y voir un signe de méfiance envers les collectivités ? Ce serait un mauvais signe. Comment expliquer ce revirement ? *Quid* du contrôle des aides financières pour les bailleurs sans titre ? Président de l'ANAH, je sais que des bailleurs indélicats demandent parfois jusqu'à 900 euros pour un toit de tôle de 6 mètres carrés posé sur quatre piquets. Nous ne pouvons pas légaliser ces situations inacceptables !

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Monsieur Repentin, c'est un vrai débat, que nous avons eu à l'Assemblée nationale. Si l'on avait abordé le problème sous l'angle du droit de la propriété, nous risquions l'inconstitutionnalité. D'où la réaction de la Chancellerie. Les auteurs de la proposition de loi ont donc choisi d'instituer plutôt une aide sociale. Or toute aide sociale votée par le Parlement doit s'appliquer à l'ensemble du territoire national. J'entends vos observations sur le risque d'effet d'appel, mais le texte est bordé : il concerne seulement les implantations depuis plus de dix ans, ce qui limitera le nombre de demandes en métropole. Le problème est autrement plus sérieux en outre-mer où l'habitat informel a prospéré avec la complicité de tous, y compris des pouvoirs publics. Bien souvent, ces habitations sont le seul patrimoine de leurs occupants. En tant que ministre chargée de l'outre-mer, je défends mes territoires. Certaines opérations sont bloquées depuis 20 ans ; c'est le cas notamment au quartier de Trénelle à Fort-de-France ! Résorber ces poches d'habitat insalubre indignes de la République est une nécessité

dans le cadre que la Constitution nous impose : celui du régime de l'identité législative.

**M. Serge Larcher, rapporteur pour avis.** – Les trois premiers articles de ce texte évoquent un barème qui serait fixé par l'État. Celui-ci sera-t-il différencié selon les départements et régions concernés ? Avez-vous une idée du montant de l'aide ?

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Nous n'en sommes pas encore là. L'arrêté sera fixé par les ministres compétents ; France Domaine fera des propositions qui pourront tenir compte du cout du foncier dans chaque territoire. Nous sommes ouverts.

**M. Georges Patient, rapporteur.** – Madame la ministre, vous ne m'avez pas répondu : lorsque l'État est propriétaire du foncier, comme en Guyane, l'aide financière sera-t-elle directement prise en charge par l'État ?

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Il s'agit d'une opération tiroir : d'un côté, libération de foncier qui sera cédé gratuitement à des opérateurs pour construire des logements sociaux, de l'autre, aide à l'occupant sans titre sur la base d'un barème. Voilà la décision qu'a prise le Président de la République lors du conseil interministériel.

**M. Georges Patient, rapporteur.** – Qui financera ?

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Le FRAFU, la ligne budgétaire unique (LBU), le « Fonds Barnier ».

**M. Georges Patient, rapporteur.** – Dans le cadre des opérations RHI, une part de 20 % reste souvent à la charge des communes ; certaines d'entre elles sont déjà exsangues. L'État ne peut-il pas tout prendre en charge ?

**Mme Marie-Luce Penchard, ministre.** – Les communes doivent être les acteurs de leur développement. Au moment où l'on parle tant du rôle des acteurs publics locaux, ce serait un mauvais message de laisser l'État maître du jeu.



## ANNEXE I

### LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR

#### Jeudi 3 mars 2011

– *Agence des 50 pas géométriques de la Guadeloupe* : **M. Harry Arnoux**, directeur ;

– *Union sociale pour l'habitat (USH)* : **M. Mahieddine Hedli**, chargé de mission pour l'outre-mer, et **Mme Dominique Dujols**, directrice des relations institutionnelles et du partenariat ;

– **M. Serge Letchimy**, député de la Martinique ;

– *Pôle national de lutte contre l'habitat indigne* : **Mmes Hélène Schützenberger**, directrice adjointe, et **Nancy Bouché**, ancienne présidente ;

– *Agence nationale de l'habitat (ANAH)* : **Mme Isabelle Rougier**, directrice générale, et **M. Alain de Quero**, directeur de l'action territoriale.

#### Mercredi 9 mars 2011

– *Cabinet de Mme Marie-Luce Penchard, ministre auprès du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration, en charge de l'outre-mer* : **Mme Sylvie Smaniotto-Gruska**, conseillère en charge de la cohésion sociale, **M. Patrick Plumain**, adjoint au chef du département de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durable (DELAD) et chef du pôle logement, **M. Mame-Abdoulaye Seck**, chargé de mission au DELAD, **Mmes Anne Magnaval**, adjointe au chef du département droit privé et droit des activités économiques et sociales à la délégation générale à l'outre-mer (DEGEOM), et **Laetitia de la Maisonneuve**, conseillère parlementaire ;

– *Fédération des PACT « Bâisseurs de solidarités pour l'habitat »* : **MM. Georges Cavallier**, président, et **Xavier Benoist**, directeur-adjoint ;

– *Association des communes et des collectivités d'outre-mer (ACCDOM)* : **MM. Eugène Larcher**, président, **Lilian Malet**, délégué général, et **Mme Sophie Charles**, trésorière ;

– *SCET* : **MM. Rémin Denijs**, président-directeur général, et **Claude Gehin**, directeur outre-mer ;

– *Haut comité pour le logement des personnes défavorisées* : **M. Bernard Lacharme**, secrétaire général.

Mercredi 6 avril 2011

– *Conseil supérieur du notariat* : **MM. Pierre Bazaille**, notaire, président de l'Institut notarial de l'immobilier et **Jean-François Peniguel**, administrateur à la Direction des affaires juridiques et **Mme Christine Mandelli**, administrateur chargée des relations avec les institutions.

## **ANNEXE II**

### **LISTE DES PERSONNES AYANT FOURNI UNE CONTRIBUTION ÉCRITE AU RAPPORTEUR**

– **M. Rodolphe ALEXANDRE**, président du conseil régional de Guyane ;

– **M. Yves-Michel DAUNAR**, directeur de l'Agence des cinquante pas géométriques de Martinique ;

– **M. Didier RAVON**, administrateur général des finances publiques de Guyane.



**TABLEAU COMPARATIF**

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
	<p align="center"><b>Proposition de loi portant dispositions particulières relatives à l'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p align="center">Section 1</p> <p align="center"><b>Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</b></p> <p align="center">Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification sur la propriété d'une personne publique, ou de son concessionnaire, sans disposer de droit ni titre, ces personnes peuvent être indemnisées pour perte de jouissance dans les conditions suivantes :</p> <p>1° Si elles justifient d'une occupation continue et paisible de locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants, depuis plus de</p>	<p align="center"><b>Proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p align="center">Section 1</p> <p align="center"><b>Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel</b></p> <p align="center">Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition des locaux à usage d'habitation <del>des occupants à l'origine de leur édification</del> sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire <del>sans disposer de droit ni titre</del>, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à <del>ees</del> occupants une aide financière visant à compenser la perte de domicile <del>lorsqu'ils remplissent</del> les conditions suivantes :</p> <p>1° <del>Si</del> <del>ils</del> justifient d'une occupation continue et paisible <del>des locaux affectés à leur résidence principale, ou à celle de leurs ascendants ou descendants,</del> depuis plus de</p>	<p align="center"><b>Proposition de loi portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p align="center">Section 1</p> <p align="center"><b>Dispositions relatives aux quartiers d'habitat informel <u>situés dans les départements et régions d'outre-mer et à Saint-Martin</u></b></p> <p align="center">Article 1<sup>er</sup></p> <p>I. – Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation <u>édifiés sans droit ni titre</u> sur la propriété d'une personne publique ou de son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser <u>aux</u> occupants une aide financière visant à compenser la perte de domicile <u>si</u> les conditions suivantes <u>sont remplies</u> :</p> <p>1° <u>Les occupants, leurs ascendants ou leurs descendants sont à l'origine de l'édification de ces locaux</u> :</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>10 ans, à compter de la délibération de la collectivité publique compétente ayant engagé l'opération ou de la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, ou, en l'absence d'enquête publique, de la date de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;</p>	<p>dix ans à la date de la délibération de la collectivité publique <del>compétente</del> ayant engagé l'opération, à celle d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, à celle de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;</p>	
<p>2° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la même période.</p>	<p>2° <del>Si</del> ils n'ont pas fait l'objet d'une <del>procédure</del> d'expulsion <del>à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans</del> la période mentionnée <del>au 1°</del>.</p>	<p>2° Ces <u>locaux</u> <u>constituent leur résidence</u> principale ;</p>
		<p>3° Les <u>occupants</u> justifient d'une occupation continue et paisible <u>de ces</u> locaux depuis plus de dix ans à la date de la délibération de la collectivité publique ayant engagé l'opération, à celle de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux ou, en l'absence d'enquête publique, à celle de la décision de la personne publique maître d'ouvrage ;</p>
		<p>4° Ils n'ont pas fait l'objet d'une <u>ordonnance d'expulsion au cours</u> de la période mentionnée <u>au 3° du présent I.</u></p>
<p>Les litiges relatifs aux conditions d'occupation sont de la compétence du tribunal d'instance.</p>	<p><del>Les litiges relatifs aux conditions d'occupation mentionnées au 1° sont de la compétence du tribunal d'instance.</del></p>	<p><b>Alinéa supprimé</b></p>
<p>Le relogement, ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est effectué par la personne publique à l'initiative de l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition</p>	<p>Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est <del>effectué</del> par la personne publique ayant engagé l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition</p>	<p>Le relogement ou l'hébergement d'urgence des personnes concernées est <u>assuré</u> par la personne publique ayant engagé l'opération ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p>d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources <del>des occupants</del>.</p>	<p>d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources <u>de ces personnes</u>.</p>
	<p>Le barème de l'aide financière mentionnée au présent I est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux <del>loués</del> et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels.</p>	<p>Le barème de l'aide financière mentionnée au présent I est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels.</p>
	<p>À défaut de publication de l'arrêté <del>fixant le barème de l'aide financière</del> au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.</p>	<p>À défaut de publication de l'arrêté <u>mentionné au septième alinéa</u> au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.</p>
<p>II. – Lorsque la réalisation d'une opération visée au premier alinéa du I rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés et exploités par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique, celles-ci peuvent être indemnisées dans les conditions suivantes :</p>	<p>II. – Lorsque la réalisation d'une opération <del>mentionnée au premier alinéa du I</del> rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés et exploités par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique ou à son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser <del>à ces personnes</del> une</p>	<p>II. – Lorsque la réalisation d'une opération <u>d'aménagement ou d'équipements publics</u> rend nécessaire la démolition de locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel édifiés <u>sans droit ni titre sur la propriété d'une personne publique</u> ou de son concessionnaire, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser <u>aux exploitants</u> une aide financière liée aux conséquences de cette</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>1° Si elles exercent leur activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de dix ans à compter d'une des dates précisées au 1° du I ;</p> <p>2° Si elles l'exercent dans le respect des conditions légales ;</p> <p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la même période.</p> <p>Le relogement des exploitants évincés est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions d'urbanisme, ou en dehors de cas contraire.</p>	<p>aide financière liée aux conséquences de cette opération <del>lorsqu'elles remplissent les conditions suivantes :</del></p> <p>1° <del>Si elles exercent leur</del> activité dans les locaux concernés de façon continue depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au 1° du I ;</p> <p>2° <del>Si elles l'exercent dans des conditions</del> légales ;</p> <p>3° <del>Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique ou de son concessionnaire dans la même période.</del></p> <p>Le relogement des exploitants évincés est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux <del>ou par un droit de priorité pour acquérir des locaux</del> compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou en dehors de cette opération en cas contraire.</p> <p>Le barème de l'aide financière mentionnée au présent II est fixé par arrêté des ministres chargés du</p>	<p>opération <u>si les conditions suivantes sont remplies :</u></p> <p>1° <u>Ces exploitants sont à l'origine de l'édification de ces locaux ;</u></p> <p>2° <u>Ils exercent leur</u> activité dans <u>ces</u> locaux de façon continue depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées <u>au 3° du I ;</u></p> <p>3° <u>Ils exercent leur</u> activité <u>dans le respect de leurs obligations</u> légales ;</p> <p>4° <u>Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2° du présent II.</u></p> <p>Le relogement des exploitants évincés est assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire. Il est satisfait par une offre d'attribution de locaux compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, ou en dehors de cette opération en cas contraire.</p> <p>Le barème de l'aide financière mentionnée au présent II est fixé par arrêté des ministres chargés du</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
	<p>logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux loués et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. L'aide financière s'ajoute à l'indemnité due pour cessation d'activité.</p> <p>À défaut de publication de l'arrêté fixant le barème de l'aide financière au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.</p>	<p>logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. L'aide financière s'ajoute à l'indemnité due pour cessation d'activité.</p> <p>À défaut de publication de l'arrêté <u>mentionné au septième alinéa du présent II</u> au premier jour du cinquième mois suivant la promulgation de la présente loi, le montant de l'aide financière est fixé par la convention visée au III.</p>
<p>III. – L'indemnité pour perte de jouissance des locaux à usage d'habitation et des locaux affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel est évaluée à leur valeur d'usage et à celle des matériaux; elle tient compte de leur situation au regard des risques naturels.</p>	<p>III. – Les conditions de versement des aides financières prévues aux I et II font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.</p>	<p>III. – Les conditions de versement des aides financières prévues aux I et II font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics <u>ou</u> à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. <u>Ces aides financières sont versées à la libération des locaux.</u></p>
<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>	<p>Article 2</p>
<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire l'expropriation du terrain d'assiette et l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux à usage d'habitation constituant leur résidence principale, le juge de l'expropriation peut octroyer</p>	<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire <del>l'expropriation du terrain d'assiette et l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des</del> locaux à usage d'habitation constituant leur résidence principale, la personne publique à l'initiative de</p>	<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements <u>publics</u> déclarés d'utilité publique rend nécessaire <u>la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie</u>, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>une indemnité à ces derniers lorsqu'ils remplissent les conditions précisées au 1° du I de l'article 1<sup>er</sup> et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la même période.</p>	<p>l'opération ou son concessionnaire peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile à <del>ces derniers</del> lorsqu'ils remplissent les conditions précisées au 1° du I de l'article 1<sup>er</sup> et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la période mentionnée au même 1°.</p>	<p>une aide financière aux occupants visant à compenser la perte de domicile <u>si les conditions fixées aux 1° à 4° du I de l'article 1<sup>er</sup> sont remplies.</u></p>
<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie, et y exploitant un établissement à usage professionnel, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité à ces personnes dans les conditions précisées au II de l'article 1<sup>er</sup>, lorsqu'elles remplissent les conditions précisées au 1° et au 2° du II de l'article 1<sup>er</sup> et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la même période.</p>	<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés par des personnes ne disposant d'aucun droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie et y exploitant un établissement à usage professionnel, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à ces personnes une aide financière liée aux conséquences de l'opération lorsqu'elles remplissent les conditions précisées aux 1° et 2° du même II et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative du propriétaire dans la période mentionnée au 1° du I du même article 1<sup>er</sup>.</p>	<p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements <u>publics</u> déclarés d'utilité publique rend nécessaire la démolition de locaux édifiés <u>sans droit ni titre sur un terrain dont l'expropriation est poursuivie et affectés à l'exploitation d'établissements à usage professionnel.</u> la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser aux exploitants une aide financière liée aux conséquences de l'opération <u>si les conditions fixées aux 1° à 4° du II de l'article 1<sup>er</sup> sont remplies.</u></p>
<p>L'indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de la valeur des locaux visés aux premier et deuxième alinéas du présent article.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><u>Nonobstant les dispositions de l'article L. 13-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,</u> l'indemnisation du propriétaire foncier est effectuée à la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de la valeur des locaux visés aux premier et deuxième alinéas du présent article.</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>L'indemnisation des personnes visées aux mêmes premier et deuxième alinéas est effectuée conformément au III de l'article 1<sup>er</sup>.</p> <p>Le relogement des occupants et des exploitants est à la charge de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son concessionnaire et il est effectué conformément au cinquième alinéa des I et II de l'article 1<sup>er</sup>.</p>	<p>Le barème de l'aide financière mentionnée aux mêmes premier et deuxième alinéas est fixé selon les modalités prévues, respectivement, au <del>sixième alinéa des I et II de l'article 1<sup>er</sup></del>.</p> <p>Le relogement des occupants et des exploitants est <del>à la charge de</del> la personne publique à l'initiative de l'opération ou <del>de</del> son concessionnaire et il est effectué conformément au <del>cinquième alinéa des mêmes I et II</del>.</p> <p>Les conditions de versement des aides financières prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.</p>	<p>Le relogement des occupants et des exploitants est <u>assuré par</u> la personne publique à l'initiative de l'opération ou <u>par</u> son concessionnaire, conformément au <u>sixième alinéa des I et II de l'article 1<sup>er</sup></u>.</p> <p>Le barème de l'aide financière mentionnée aux premier et deuxième alinéas est fixé selon les modalités prévues respectivement au <u>septième alinéa des I et II du même article</u>.</p> <p>Les conditions de versement des aides financières prévues aux premier et deuxième alinéas du présent article font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics <u>ou</u> à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. <u>Ces aides financières sont versées à la libération des locaux</u>.</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération visée au premier alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup> rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par des personnes les ayant édifiés ou fait édifier sur un terrain appartenant à une personne publique, sans droit ni titre sur celui-ci, ces personnes peuvent bénéficier d'une indemnité :</p> <p>1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans, à compter d'une des dates précisées au 1° du I de l'article 2 ;</p> <p>2° Si la location est effectuée dans <del>des conditions légales</del> ou de bonne foi ;</p> <p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la même période.</p> <p>L'évaluation de l'indemnité tient compte de la valeur d'usage des locaux</p>	<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération <del>mentionnée au premier alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup></del> rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation donnés à bail par les personnes les ayant édifiés ou fait édifier <del>sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée, sans droit ni titre sur celui-ci</del>, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser une aide financière liée aux conséquences de cette opération <del>à ces personnes lorsqu'elles respectent les conditions suivantes :</del></p> <p>1° Si elles justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au <del>1°</del> du I de l'article 1<sup>er</sup> ;</p> <p><b>2° Sans modification</b></p> <p>3° Si elles n'ont pas fait l'objet d'une <del>procédure d'expulsion à l'initiative de la personne publique dans la période mentionnée au même 1°.</del></p> <p>Le barème de l'aide financière prévue au premier alinéa est fixé <del>dans les</del></p>	<p style="text-align: center;">Article 3</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération <u>d'aménagement ou d'équipements publics</u> rend nécessaire la démolition de locaux à usage d'habitation <u>édifiés sans droit ni titre sur un terrain appartenant à une personne publique ou privée</u> et donnés à bail par les personnes les ayant édifiés ou fait édifier, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire peut verser à ces personnes une aide financière liée aux conséquences de cette opération <u>si les conditions suivantes sont remplies :</u></p> <p>1° Ces <u>personnes</u> justifient d'une occupation ou de la location continue des locaux concernés depuis plus de dix ans à l'une des dates mentionnées au <u>3°</u> du I de l'article 1<sup>er</sup> ;</p> <p>2° La location est effectuée <u>dans le respect de leurs obligations locatives</u> ou de bonne foi ;</p> <p>3° Ces <u>personnes</u> n'ont pas fait l'objet d'une <u>ordonnance d'expulsion au cours de la période</u> mentionnée au <u>1°</u>.</p> <p><u>Le relogement des occupants de bonne foi est effectué par le bailleur dans</u></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>loués et de celle des matériaux ainsi que de leur situation au regard des risques naturels; en est déduite une participation au coût du logement ou de l'hébergement d'urgence des occupants, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur a assuré le relogement des occupants dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.</p>	<p><del>conditions prévues au sixième alinéa du même I. Est déduite de cette aide financière une participation du bénéficiaire de l'indemnité au coût du logement ou de l'hébergement d'urgence des occupants de bonne foi, équivalente à trois mois du nouveau loyer ou de l'hébergement. Cette participation n'est pas due si le bailleur a assuré le relogement des occupants dans un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.</del></p>	<p><u>un logement décent correspondant à leurs ressources et à leurs besoins.</u></p>
<p>Sauf si le bailleur y a <del>procédé</del>, le relogement ou l'hébergement d'urgence <del>des occupants</del> est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement ou par son concessionnaire. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><u>En cas de défaillance du bailleur, le relogement ou l'hébergement d'urgence est effectué par la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics ou à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou par son concessionnaire. Le bailleur verse alors une participation équivalente à six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût mensuel de l'hébergement. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</u></p>
		<p><u>Le barème de l'aide financière prévue au premier alinéa est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux loués et de la durée de location. Il tient compte de la situation de la construction au regard des risques naturels. Est déduite de l'aide la participation du bailleur</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;"><b>Code de justice administrative</b></p> <p>Art. L. 521-3-1. – La condition d'urgence prévue à l'article L. 521-3 n'est pas requise en cas de requête relative à une occupation non autorisée de la zone des cinquante pas géométriques. .....</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p>I. – Les conditions de versement des indemnités visées aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics, à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou par son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.</p>	<p style="text-align: center;">—</p> <p>Les conditions de versement de l'aide financière prévue au premier alinéa font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire.</p> <p style="text-align: center;">Article 3 bis</p> <p><del>Le premier alinéa de l'article L. 521-3-1 du code de justice administrative est complété par les mots : « ou en cas de requête relative à une occupation sans droit ni titre du domaine public faisant l'objet d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics ».</del></p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p>I. – <b>Supprimé</b></p>	<p><u>mentionnée au sixième alinéa.</u></p> <p>Les conditions de versement de l'aide financière prévue au premier alinéa font l'objet d'une convention entre la personne publique maître d'ouvrage des équipements publics <u>ou</u> à l'initiative de l'opération d'aménagement, ou son concessionnaire, et la personne bénéficiaire. <u>L'aide financière est versée après le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants de bonne foi.</u></p> <p style="text-align: center;">Article 3 bis</p> <p style="text-align: center;"><b>Supprimé</b></p> <p style="text-align: center;">Article 4</p> <p>I. – <b>Suppression maintenue</b></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>II. – Les litiges relatifs au montant des indemnités visées aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 sont de la compétence du juge de l'expropriation.</p>	<p>II. – En vue de la fixation des aides financières, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire notifie aux personnes <del>dont les locaux doivent être démolis dans les cas mentionnés aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3</del> soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipements publics, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.</p>	<p>II. – En vue de la fixation des aides financières <u>mentionnées aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3</u>, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire notifie aux personnes <u>en cause</u> soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipements publics, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.</p>
<p>En vue de la fixation des indemnités, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, notifie aux personnes dont les locaux doivent être démolis dans les cas visés aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3, soit l'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la réalisation des travaux, soit sa décision d'engager des travaux d'équipement public, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.</p>	<p>Les personnes en cause sont tenues d'appeler et de faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Les personnes en cause sont tenues d'appeler et de faire connaître à la personne publique ou à son concessionnaire les éventuels locataires des locaux devant être démolis.</p>	<p>Après avis du service des domaines, la personne publique ou son concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>La personne publique ou son concessionnaire notifie le montant de ses offres aux personnes en cause et les invite à lui faire connaître leurs observations.</p>	<p><b>Alinéa supprimé</b></p>	
<p>Le juge est saisi soit</p>	<p><b>Alinéa supprimé</b></p>	

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

par la personne publique à l'initiative de l'opération, ou par son concessionnaire, à tout moment après la notification visée au premier alinéa, soit par les personnes en cause à partir de la notification du montant définitif de l'offre faite par la personne publique ou son concessionnaire.

La personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire supporte seul les dépens de première instance.

III. – Les dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 ne font pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions, concessions passées, notamment, avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Alinéa supprimé

III. – ~~Pour l'application des articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3, ne sont pas considérés comme sans droit ni titre les personnes ou les exploitants de locaux d'activité~~ qui ont édifié, fait édifier ou se sont installés sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Les personnes sans droit ni titre peuvent bénéficier ~~de l'aide financière prévue par ces articles~~ si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi. Le présent III ne fait pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passées, notamment avec des personnes publiques ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Texte de la commission

III. – Les personnes sans droit ni titre peuvent bénéficier des aides financières mentionnées aux articles 1<sup>er</sup>, 2 et 3 si elles rapportent tout élément de preuve de leur situation ou de leur bonne foi.

Ne sont pas considérées comme sans droit ni titre les personnes qui ont édifié, fait édifier ou se sont installées sur des terrains en application d'un contrat de location, d'une convention ou d'une autorisation du propriétaire foncier. Le présent III ne fait pas obstacle au respect par les personnes en cause des conditions résultant des contrats, conventions ou concessions passés, notamment avec des personnes publiques, ou d'autorisations temporaires d'occupation du domaine public.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics nécessite la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés à bail, aucune indemnité n'est due aux bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police prise en application du premier alinéa du I de l'article 8, du I de l'article 9, ou des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24 ou L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10.</p> <p>Dans les mêmes cas, aucune indemnité n'est due aux exploitants d'établissements à usage professionnel et édifiés sans droit ni titre frappés d'un arrêté de péril pris en application du même article 10.</p>	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p><del>Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipements publics nécessite la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre et donnés à bail, aucune aide financière ne peut être versée aux bailleurs de locaux frappés d'une mesure de police prise en application du premier alinéa du I de l'article 8, du I de l'article 9 ou des articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique ou d'un arrêté du maire pris en application du I de l'article 10 de la présente loi.</del></p> <p><del>Dans les mêmes cas, aucune aide financière ne peut être versée aux exploitants d'établissements à usage professionnel et édifiés sans droit ni titre frappés d'un arrêté de péril pris en application du même article 10.</del></p>	<p style="text-align: center;">Article 5</p> <p><u>L'aide financière mentionnée à l'article 3 ne peut être versée aux personnes qui ont mis à disposition des locaux frappés d'une mesure de police prise en application du I de l'article 8, du I de l'article 9, du I de l'article 10 ou des articles L. 1331-22 à L. 1331-25 du code de la santé publique.</u></p> <p><u>L'aide financière mentionnée au II de l'article 1<sup>er</sup> et au deuxième alinéa de l'article 2 ne peut être versée aux exploitants d'établissements à usage professionnel frappés d'un arrêté du maire pris en application de l'article 10.</u></p>
<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p>Lorsque dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé dont la nature ou l'intensité du risque encouru justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants, la démolition des locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, les occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux peuvent être indemnisés dans les conditions précisées au I de l'article 1<sup>er</sup>.</p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p><del>Lorsque, dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé dont la nature ou l'intensité du risque encouru justifie l'inconstructibilité et l'impossibilité de conforter les bâtiments existants, la démolition des locaux à usage d'habitation est indispensable pour assurer la sécurité publique, l'autorité administrative ayant ordonné la démolition peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de</del></p>	<p style="text-align: center;">Article 6</p> <p><u>L'autorité administrative ayant ordonné la démolition de locaux à usage d'habitation édifiés sans droit ni titre dans une zone d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement peut verser une aide financière visant à compenser la perte de domicile aux occupants de bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux si les conditions suivantes sont</u></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la commission

L'indemnité d'expulsion et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.

~~bonne foi à l'origine de l'édification de ces locaux lorsqu'ils justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement.~~

~~L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs.~~

remplies :

1° Ces locaux constituent leur résidence principale ;

2° Les occupants justifient d'une occupation continue et paisible depuis plus de dix ans à la date d'ouverture de l'enquête publique mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 562-3 du code de l'environnement ;

3° Ils n'ont pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion au cours de la période mentionnée au 2°.

L'aide financière et les frais de démolition sont imputés sur le fonds de prévention des risques naturels majeurs mentionné à l'article L. 561-3 du code de l'environnement. L'aide financière est versée à la libération des locaux.

Le barème de l'aide financière mentionnée au premier alinéa est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'outre-mer et du budget en fonction de l'état technique et sanitaire de la construction, de la valeur des matériaux, de la surface des locaux et de la durée d'occupation.

Le propriétaire foncier

Alinéa

sans

Le propriétaire foncier

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement</p> <p>Chapitre I<sup>er</sup> : Des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées.</p> <p>Art. 4. – Le plan départemental est établi à</p>	<p>est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'État dans le département, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, procède d'office aux mesures nécessaires, aux frais du propriétaire. La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes ; elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette.</p> <p>Section 2</p> <p><b>Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p>Article 7</p> <p>Pour les départements et régions d'outre-mer, le g de</p>	<p><b>modification</b></p> <p>Article 6 bis</p> <p>La présente section est applicable à Mayotte.</p> <p>Section 2</p> <p><b>Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p>Article 7</p> <p>Le g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du</p>	<p>est tenu de prendre toutes mesures pour empêcher toute occupation future des terrains ainsi libérés. En cas de défaillance du propriétaire, le représentant de l'État dans le département procède d'office, après mise en demeure restée sans effet dans le délai fixé, aux mesures nécessaires aux frais du propriétaire. La créance publique est récupérable comme en matière de contributions directes ; elle est garantie par une hypothèque légale sur le terrain d'assiette</p> <p>Article 6 bis</p> <p><u>I. – La présente section est applicable en Guadeloupe, en Guyane, à Mayotte, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin.</u></p> <p><u>II. – Pour l'application de l'article 6 à Saint-Martin, la référence au représentant de l'État dans le département est remplacée par la référence au représentant de l'État à Saint-Martin.</u></p> <p>Section 2</p> <p><b>Dispositions particulières relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer</b></p> <p>Article 7</p> <p>Le <u>deuxième</u> alinéa du g de l'article 4 de la loi</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>partir d'une évaluation territorialisée qualitative et quantitative des besoins qui tient compte du périmètre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.</p> <p>.....</p> <p>Il fixe, par secteur géographique, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers. À cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :</p> <p>.....</p> <p>g) Le repérage des logements indignes et des locaux impropres à l'habitation, et les actions de résorption correspondantes, ainsi que des logements considérés comme non décents à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement.</p> <p>Aux fins de traitement des logements indignes, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au g. Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l'identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents. Aux fins de mise en</p>	<p>l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est complété par deux alinéas ainsi rédigés :</p>	<p>31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est <del>complété par un alinéa ainsi rédigé :</del></p>	<p>n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est <u>remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :</u></p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>œuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne, les comités transmettent au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.</p>	<p>« Dans les départements et régions d'outre-mer, font, en sus, l'objet d'un repérage, les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitué par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement par des personnes sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité, dans des conditions satisfaisantes.</p>	<p>« <del>À la</del> Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, font, en sus, l'objet d'un repérage les terrains supportant un habitat informel et secteurs d'habitat informel, constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement <del>par des personnes</del> sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. Ce repérage se fait dans un délai <del>de dix-huit mois à partir de</del> l'entrée en vigueur de la loi n° du portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer. <del>Sur ces territoires, l'observatoire mentionné au deuxième alinéa du présent g comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au présent alinéa, aux fins de leur traitement.</del>»</p>	<p>« En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, font, en sus, l'objet d'un repérage les terrains supportant un habitat informel et les secteurs d'habitat informel, constitués par des locaux ou installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales ou de voiries ou équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes. Ce repérage débute dans un délai <u>d'un an à compter de</u> l'entrée en vigueur de la loi n° du portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.</p>
	<p>« Dans les départements et régions d'outre-mer, et aux fins de leur traitement, l'observatoire visé au deuxième alinéa</p>	<p><b>Alinéa supprimé</b></p>	

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

comprend, en sus, les terrains et secteurs définis au troisième alinéa. »

Article 8

I. – Dans les secteurs d’habitat informel tels que définis au ~~troisième~~ alinéa du

Texte adopté par l’Assemblée nationale

I. – **Alinéa sans modification**

Texte de la commission

« Aux fins de leur traitement, le comité responsable du plan met en place un observatoire nominatif des logements et locaux visés au premier alinéa du présent g. Cet observatoire comprend, en sus, les terrains et secteurs mentionnés au deuxième alinéa du présent g.

« Les autorités publiques compétentes et les organismes payeurs des aides personnelles au logement transmettent au comité les mesures de police arrêtées et les constats de non-décence effectués ainsi que l’identification des logements, installations et locaux repérés comme indignes et non décents.

« Aux fins de mise en œuvre de la politique de lutte contre l’habitat indigne, les comités transmettent chaque année au ministre chargé du logement et, pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Saint-Martin, au ministre chargé de l’outre-mer, les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l’observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l’année. »

Article 8

I. – Dans les secteurs d’habitat informel tels que définis au deuxième alinéa du

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, déclarer l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, à usage d'habitation, qu'il désigne comme impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il peut prescrire toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.</p>	<p>g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut également désigner les locaux, ou les ensembles de locaux, pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe.</p> <p>À l'intérieur du périmètre défini, le représentant de l'État dans le département peut également désigner les locaux ou ensembles de locaux à usage d'habitation pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le</p>	<p>g de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut, à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit et qui fait l'objet d'un projet global d'aménagement et d'assainissement établi par délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, déclarer par arrêté l'insalubrité des locaux, ensembles de locaux, installations ou terrains, utilisés aux fins d'habitation mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.</p>
<p>À l'intérieur du périmètre défini, le représentant de l'État dans le département peut également désigner les locaux, ou les ensembles de locaux, pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration à effectuer dans un délai qu'il fixe.</p>	<p>À l'intérieur du périmètre défini, le représentant de l'État dans le département peut également désigner les locaux ou ensembles de locaux à usage d'habitation pouvant être conservés ou améliorés, au vu d'une appréciation sommaire de leur état ; il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement prévu sur le</p>	<p>À l'intérieur du périmètre mentionné au premier alinéa, il peut, dans un délai qu'il fixe, ordonner la démolition et interdire à l'habitation les locaux et installations qu'il a désignés. Il prescrit toutes mesures nécessaires pour en empêcher l'accès et l'usage au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office, après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause ou de la</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du troisième alinéa de l'article 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques auquel le maire ou, le cas</p>	<p><del>périmètre.</del></p> <p>La réalisation des travaux d'amélioration mis à la charge des personnes occupant des locaux à usage d'habitation sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, les donnant à bail ou les exploitant n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.</p> <p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis <del>du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques</del> auquel le maire ou, le cas</p>	<p>personne qui a mis le terrain à disposition aux fins d'habitation. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade des bâtiments concernés. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.</p> <p>À l'intérieur du <u>même</u> périmètre, <u>il</u> peut également désigner, au vu d'une appréciation sommaire de leur état, les locaux, ensembles de locaux <u>et installations</u> pouvant être conservés ou améliorés. Il peut prescrire les travaux d'amélioration de l'habitat à effectuer dans un délai qu'il fixe, en tenant compte du projet global d'aménagement et d'assainissement <u>mentionné au premier alinéa.</u></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris sur le rapport de l'agence régionale de santé ou, par application du dernier alinéa de l'article L. 1422-1 du code de la santé publique, du service communal d'hygiène et de santé, après avis <u>de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à</u></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent, portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement prévu sur le périmètre proposé.</p>	<p>échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au <del>deuxième</del> alinéa du I.</p>	<p><u>laquelle</u> le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public compétent portant sur le projet d'aménagement et d'assainissement mentionné au <u>premier</u> alinéa du I du présent article.</p>
<p>L'arrêté du représentant de l'État dans le département est affiché à la mairie de la commune et fait l'objet d'une publicité dans au moins un journal diffusé localement. Il est publié au recueil des actes administratifs du département.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté à la mairie du lieu, jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail, ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.</p>	<p>III. – Pour les locaux ou terrains donnés à bail et inclus dans le périmètre défini par le représentant de l'État dans le département, les loyers ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation ne sont plus dus par les occupants à compter du premier jour du mois suivant l'affichage de l'arrêté des biens jusqu'à leur relogement définitif ou l'affichage à la mairie de l'attestation des services sanitaires ou du maire constatant l'exécution des travaux. Le présent alinéa n'est pas applicable aux locaux d'habitation inclus dans le périmètre et donnés à bail ne faisant l'objet d'aucune prescription particulière.</p>	<p><b>III. – Alinéa sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation mentionnée au premier alinéa.</p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>	<p>Les locaux et terrains vacants ne peuvent être donnés à bail ni utilisés à quelque usage que ce soit avant la délivrance de l'attestation mentionnée au premier alinéa.</p>
<p>Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré <del>par le représentant de l'État dans le département.</del></p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>	<p>Lorsque l'état des locaux ou la nature des travaux prescrits impose un hébergement temporaire des occupants, celui-ci est assuré <u>par la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou par son concessionnaire.</u></p>
<p>Le relogement des occupants des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement, ou l'hébergement d'urgence des occupants, est assuré par le représentant de l'État dans le département ou par le maire. Lorsque les locaux ou installations concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération, ou son concessionnaire, prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p>Le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré <del>par le représentant de l'État dans le département ou par le maire.</del> Lorsque les locaux ou installations concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son <del>concessionnaire</del> prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants. L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p>Le relogement des occupants de bonne foi des locaux ou terrains faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter est à la charge de la personne les ayant donnés à bail. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré <u>par la personne publique à l'initiative du projet d'aménagement et d'assainissement ou par son concessionnaire.</u> L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le représentant de l'État dans le département, un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins, elle est redevable à la personne publique qui a assuré le relogement ou à son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à <del>trois mois du nouveau loyer ou du coût de l'hébergement de chaque ménage relogé ou hébergé.</del></p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p>Lorsque la personne tenue au relogement n'a pas proposé aux occupants, dans le délai fixé par le représentant de l'État dans le département, un relogement dans un logement décent répondant à leurs ressources et à leurs besoins, elle est redevable à la personne publique qui a assuré le relogement ou à son concessionnaire d'une indemnité d'un montant correspondant à <u>six mois du nouveau loyer ou à six fois le coût de l'hébergement de chaque ménage.</u></p>
<p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office, aux frais de la personne défaillante.</p>	<p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à <del>sa</del> demande, <del>sauf</del> si l'adresse <del>actuelle</del> du propriétaire est inconnue ou que celui-ci ne peut être identifié.</p>	<p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département n'y a pas procédé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés rendue à <u>la</u> demande <u>de l'autorité administrative</u>. Si l'adresse <u>actuelle du propriétaire est inconnue</u> ou si ce dernier ne peut être identifié, la saisine du juge n'est pas requise.</p>
<p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État, lui adresse une mise en demeure</p>	<p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, <del>le représentant de l'État dans le département, ou le maire au nom de l'État,</del> lui adresse une mise en demeure</p>	<p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du représentant de l'État dans le département ne les a pas exécutés dans le délai fixé, <u>l'autorité administrative</u> lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Si</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Le représentant de l'État dans le département peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.</p>	<p>d'y procéder dans un délai qu'il fixe. Si cette personne donne les lieux à bail, <del>le représentant de l'État dans le département</del> peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.</p>	<p>cette personne donne les lieux à bail, <u>l'autorité administrative</u> peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par les services sanitaires ou par le maire.</p>
<p>Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. <del>Le représentant de l'État dans le département</del> peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p>Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. <u>L'autorité administrative</u> peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.</p>
<p>Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, <del>le représentant de l'État dans le département</del> prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p>Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, <u>l'autorité administrative</u> prononce l'interdiction définitive d'habiter les lieux et ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans la créance correspondant aux frais de démolition.</p>
	<p>Les premier et quatrième alinéas du présent IV ne font pas obstacle à</p>	<p>Les premier et quatrième alinéas du présent IV ne font pas obstacle à</p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la commission
	<p>Le bailleur est tenu d'assurer le relogement des occupants ou d'y contribuer selon les dispositions des deux derniers alinéas du III. En cas de défaillance du bailleur, le relogement des occupants est assuré selon les dispositions du quatrième alinéa du même III.</p> <p>En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par la personne publique ou le concessionnaire de l'opération d'aménagement ou d'assainissement intéressant le périmètre concerné.</p> <p>V. – Le recouvrement des créances relatives à la démolition et à l'obligation de relogement est effectué comme en matière de contributions directes.</p> <p>VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 1331-25 du code de la santé publique.</p>	<p>l'application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique lorsque les locaux déclarés insalubres <del>n'ont pas été édifiés par une personne sans droit ni titre sur le terrain d'assiette.</del></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>V. – Sans modification</b></p> <p><b>VI. – Sans modification</b></p>	<p>l'application de l'article L. 1331-29 du code de la santé publique lorsque les locaux déclarés insalubres <u>ont été édifiés par une personne titulaire de droits réels sur le terrain d'assiette.</u></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>V. – Sans modification</b></p> <p><b>VI. – Sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>VII. – Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'État dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 14, 15 et 17 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.</p>	<p>VII. – Lorsque l'assainissement du périmètre délimité par l'arrêté du représentant de l'État dans le département nécessite l'expropriation des terrains d'assiette des locaux utilisés aux fins d'habitation, celle-ci peut être conduite selon les dispositions des articles 13, 14, 15, 17 et 19 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.</p>	<p>VII. – <b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>L'indemnité d'expropriation du propriétaire est calculée sur la valeur du terrain sans qu'il soit tenu compte de celle des locaux et installations à usage d'habitation édifiées par des personnes non titulaires de droits réels sur ce terrain.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Si l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux constituant leur résidence principale est nécessaire à l'assainissement ou à l'aménagement du secteur, le juge de l'expropriation peut octroyer une indemnité pour perte de jouissance à ces derniers lorsqu'ils remplissent les conditions précisées à l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi.</p>	<p><del>Si l'expulsion des occupants à l'origine de l'édification des locaux constituant leur résidence principale est nécessaire à l'assainissement ou à l'aménagement du secteur, ces occupants bénéficient de l'aide financière prévue au I de l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi.</del></p>	<p><b>Alinéa supprimé</b></p>
<p>Article 9</p>	<p>Article 9</p>	<p>Article 9</p>
<p>I. – Lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l'État dans le département, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l'article</p>	<p>I. – <b>Sans modification</b></p>	<p>I. – Lorsque l'état de locaux à usage d'habitation constitue un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le représentant de l'État dans le département, sur rapport motivé de l'agence régionale de santé ou du service communal d'hygiène et de santé par application du dernier alinéa de l'article</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>1422-1 du code de la santé publique, peut mettre en demeure par arrêté la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger, et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il fixe.</p>		<p>L. 1422-1 du code de la santé publique, peut mettre en demeure par arrêté la personne qui, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble concerné, a mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger et, le cas échéant, les interdire à l'habitation, dans des délais qu'il fixe.</p>
<p>Il peut ordonner la démolition des locaux si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la salubrité ou la sécurité des occupants ou des voisins.</p>		<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Il <del>peut prescrire</del> toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux <del>ou installations</del> visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.</p>		<p>Il <u>prescrit</u> toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des locaux visés dans l'arrêté, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification des locaux en cause. L'avertissement est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État et exécutées d'office.</p>
<p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a</p>	<p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis <del>du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques.</del> Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier immobilier, la personne qui a</p>	<p>II. – L'arrêté du représentant de l'État dans le département est pris après avis <u>de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques.</u> Le propriétaire du terrain, tel qu'il apparaît au fichier</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion du conseil soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par affichage à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées ci-dessus peuvent être entendues par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, à leur demande.</p>	<p>mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion <del>du conseil</del> soit personnellement, soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par <del>affichage</del> à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées <del>ci-dessus peuvent être entendues par le conseil précité, à leur demande.</del></p>	<p>immobilier, la personne qui a mis les locaux concernés à disposition aux fins d'habitation et les occupants sont avisés de la date de réunion <u>de la commission</u> soit personnellement soit, à défaut de connaître leur adresse actuelle ou de pouvoir les identifier, par <u>affiche</u> à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. Les personnes visées <u>au présent alinéa sont entendues, à leur demande, par la commission précitée.</u></p>
<p>L'arrêté du représentant de l'État dans le département est notifié à la personne qui a mis ces locaux à disposition. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle des personnes visées ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par l'affichage prévu au présent alinéa.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>L'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p>L'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux fait l'objet des notifications et mesures de publicité précisées au deuxième alinéa du présent II.</p>
<p>III. – À compter du premier jour du mois suivant les mesures de publicité prévues au deuxième alinéa du II, le loyer ou toute autre</p>	<p><b>III. – Sans modification</b></p>	<p><b>III. – Sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la commission
	<p>somme versée en contrepartie de l'occupation aux fins d'habitation cesse d'être dû jusqu'à l'affichage à la mairie de l'arrêté du représentant de l'État dans le département constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.</p> <p>Les quatre derniers alinéas du III de l'article 8 sont applicables.</p> <p>IV. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation ou de démolition prescrits par le représentant de l'État dans le département en application du I n'y a pas procédé, il est fait application du IV de l'article 8.</p> <p>V. – Le V de l'article 8 est applicable.</p> <p>VI. – Le présent article ne fait pas obstacle à l'application des articles L. 1331-22 et suivants du code de la santé publique.</p> <p>VII. – Lorsque la résorption de l'habitat insalubre ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.</p>	<p>IV. – <b>Sans modification</b></p> <p>V. – <b>Sans modification</b></p> <p>VI. – <b>Sans modification</b></p> <p>VII. – <b>Sans modification</b></p> <p>VIII. – La réalisation des mesures prescrites en application du I, mises à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, ont mis ces locaux à disposition aux fins d'habitation, n'ouvre aucun droit à leur profit, sous</p>	<p>IV. – <b>Sans modification</b></p> <p>V. – <b>Sans modification</b></p> <p>VI. – <b>Sans modification</b></p> <p>VII. – <b>Sans modification</b></p> <p>VIII. – <b>Sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement, sur rapport motivé, mettre en demeure, par arrêté, la personne qui a édifié, ou fait édifier la construction, sans être titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger, dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.</p> <p>Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation, il peut les interdire à l'habitation dans un délai qu'il fixe.</p> <p>Toutefois, si l'état du bâtiment fait courir un péril imminent, le maire ordonne par arrêté les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril et peut notamment faire évacuer les lieux.</p> <p style="text-align: center;">Le maire peut prescrire</p>	<p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques menacent ruine et <del>qu'ils</del> pourraient par leur effondrement compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction <del>sans être titulaire de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette</del> de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.</p> <p>Si tout ou partie de ces bâtiments est utilisé aux fins d'habitation ou occupé à d'autres fins, il peut les interdire à l'habitation ou à toute autre utilisation dans un délai qu'il fixe.</p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans modification</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans modification</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans</b></p>	<p style="text-align: center;">Article 10</p> <p>I. – Lorsque des bâtiments ou édifices quelconques <u>édifiés par des personnes non titulaires de droits réels immobiliers sur le terrain d'assiette</u> menacent ruine et pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut, après avertissement et sur rapport motivé, mettre en demeure par arrêté la personne qui a édifié ou fait édifier la construction de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut ordonner la démolition du bâtiment si, après évaluation sommaire, des travaux de réparation apparaissent insuffisants pour assurer la sécurité publique.</p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans modification</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans modification</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Alinéa sans</b></p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la commission
	<p>toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage des bâtiments visés dans l'arrêté pris en application des premier ou troisième alinéas du présent I, au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent être exécutées d'office après avertissement de la personne à l'origine de l'édification de la construction.</p>	<p><b>modification</b></p>	<p><b>modification</b></p>
	<p>L'avertissement prévu aux premier et quatrième alinéas est effectué par affichage sur la façade du bâtiment concerné.</p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>
	<p>L'arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas est notifié à la personne visée au premier alinéa. Il est également notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, à Mayotte, au livre foncier, sauf dans le cas où le terrain appartient à la commune. Il est affiché à la mairie de la commune ainsi que sur la façade du bâtiment concerné. À défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par les affichages prévus au présent alinéa.</p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>
	<p>Lorsque les travaux de réparation ou de démolition sont exécutés, le maire en prend acte par arrêté. Le sixième alinéa est applicable à cet arrêté.</p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>	<p><b>Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>
	<p>II. – Lorsque les locaux frappés d'un arrêté de péril du maire sont donnés à bail aux fins d'habitation, le loyer ou toute autre somme</p>	<p><b>II. – Alinéa modification</b>      <b>sans</b></p>	<p><b>II. – Sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la commission
	<p>versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit les mesures de publicité prévues au sixième alinéa du I jusqu'à l'affichage de l'arrêté du maire constatant l'exécution des travaux ou jusqu'au relogement définitif des occupants.</p> <p>La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants ou de contribuer à leur coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 8. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.</p> <p>En cas de démolition des locaux à usage d'habitation des occupants à l'origine de leur édification, le relogement de ces personnes est effectué par le maire.</p> <p>Les bâtiments vacants frappés d'un arrêté du maire pris en application des premier ou troisième alinéas du I du présent article ne peuvent être donnés à bail, ni utilisés à quelque usage que ce soit avant l'affichage à la mairie de l'arrêté mentionné au dernier alinéa du même I.</p>	<p>La personne qui a mis à disposition tout ou partie des bâtiments à usage d'habitation dont la démolition a été ordonnée par arrêté du maire est tenue d'assurer le relogement des occupants de bonne foi ou de contribuer à son coût dans les conditions prévues au dernier alinéa du III de l'article 8. En cas de défaillance de cette personne, le relogement ou l'hébergement d'urgence des occupants est assuré par le maire.</p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p>	

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
	<p>Lorsque les bâtiments concernés sont situés dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative de l'opération ou son concessionnaire prend les dispositions nécessaires au relogement, temporaire ou définitif, des occupants.</p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>	
	<p>L'offre de relogement peut être constituée par une proposition d'accession sociale à la propriété compatible avec les ressources des occupants.</p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>	
	<p>III. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du maire n'y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office, aux frais de la personne défaillante.</p>	<p>III. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du maire n'y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés <del>rendus</del> <u>à sa demande, sauf</u> si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou que celui-ci ne peut être identifié.</p>	<p>III. – Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de démolition prescrits par l'arrêté du maire n'y a pas procédé, le maire, après mise en demeure restée infructueuse, les fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés <u>rendue</u> <u>à la demande du maire.</u> Si l'adresse actuelle du propriétaire est inconnue ou si celui-ci ne peut être identifié, <u>la saisine du juge n'est pas requise.</u></p>
	<p>Lorsque la personne tenue d'effectuer les travaux de réparation prescrits par l'arrêté du maire ne les a pas exécutés dans le délai fixé, le maire lui adresse une mise en demeure d'y procéder dans un délai qu'il fixe.</p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>
	<p>Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal d'habitation, le maire peut assortir cette mise en demeure d'une astreinte</p>	<p>Lorsque les bâtiments concernés sont à usage principal d'habitation et donnés à bail, le maire peut assortir cette mise en demeure</p>	<p><b>Alinéa</b> <b>sans</b> <b>modification</b></p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.</p>	<p>d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 30 et 300 € qui court à compter de la réception de la mise en demeure jusqu'à complète exécution des mesures prescrites, attestée par arrêté du maire.</p>	
<p>Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant prévu au I de l'article 12. Le maire peut consentir une remise ou un reversement partiel ou total du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que le redevable peut justifier qu'il n'a pu respecter le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office, aux frais de la personne défaillante. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.</p>	<p>Si après mise en demeure les travaux n'ont pas été exécutés, le maire ordonne la démolition totale ou partielle de la construction concernée et, le cas échéant, la fait exécuter d'office aux frais de la personne défaillante. Si ces locaux sont occupés, la démolition est précédée d'une interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux. Si la mise en demeure a été accompagnée d'une astreinte journalière, le montant de celle-ci est inclus dans le montant de la créance correspondant aux frais de démolition.</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>
<p>IV. – Le recouvrement des créances relatives aux travaux de démolition et au relogement est effectué comme en matière de contributions directes.</p>	<p><b>IV. – Sans modification</b></p>	<p><b>IV. – Sans modification</b></p>
<p>V. – Le présent article ne fait pas obstacle à</p>	<p><b>V. – Sans modification</b></p>	<p><b>V. – Sans modification</b></p>

Dispositions en vigueur —	Texte de la proposition de loi —	Texte adopté par l'Assemblée nationale —	Texte de la commission
	<p>l'application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.</p> <p>VI. – Lorsque la résorption de l'habitat indigne ayant fait l'objet d'un arrêté de péril du maire pris en application du I du présent article nécessite l'expropriation du terrain d'assiette, le VII de l'article 8 est applicable.</p>	<p>VI. – <b>Sans modification</b></p> <p>VII. – La réalisation des travaux de réparation mis à la charge des personnes qui, sans droit ni titre sur le terrain d'assiette du bâtiment concerné, occupent ou utilisent les locaux en cause n'ouvre aucun droit à leur profit, sous réserve de l'application de l'article 555 du code civil.</p>	<p>VI. – <b>Sans modification</b></p> <p>VII. – <b>Sans modification</b></p>
	<p>Article 11</p> <p>Les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10, lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, sont transmis au procureur de la république, ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.</p>	<p>Article 11</p> <p>Les arrêtés pris en application des articles 8, 9 et 10, lorsqu'ils concernent des locaux à usage d'habitation, sont transmis au procureur de la République ainsi qu'aux caisses d'allocations familiales et de mutualité sociale agricole.</p>	<p>Article 11</p> <p><b>Sans modification</b></p>
	<p>Article 12</p> <p>I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du IV des articles 8 ou 9 ou du III de l'article 10.</p> <p>II. – Est puni d'un</p>	<p>Article 12</p> <p>I. – Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 30 000 € le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du I des articles 8, 9 ou 10.</p> <p>II. – <b>Alinéa sans</b></p>	<p>Article 12</p> <p>I. – <b>Sans modification</b></p> <p>II. – Est puni d'un</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :</p> <p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 9, ou de locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, de les expulser ;</p> <p>– le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 8 ou 9 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des articles 8 <del>et</del> 9 ;</p> <p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 10, de menacer les occupants, de commettre à leur égard tout acte</p>	<p><b>modification</b></p> <p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 9, ou de locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles 8 <del>et</del> 9 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;</p> <p><b>Alinéa sans modification</b></p> <p>– le fait pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 10 de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation</p>	<p>emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € le fait :</p> <p>1° Pour la personne qui a mis à disposition des locaux faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département pris en application de l'article 9, ou des locaux frappés d'une interdiction d'habiter et désignés par le représentant de l'État dans le département en application du I de l'article 8, de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles 8 <u>ou</u> 9 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;</p> <p>2° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter des locaux prise en application du I des articles 8 ou 9 et le fait de remettre à disposition des locaux vacants déclarés insalubres, contrairement aux dispositions du III des articles 8 <u>ou</u> 9 ;</p> <p>3° Pour la personne qui a mis à disposition aux fins d'habitation des bâtiments faisant l'objet d'un arrêté du maire en application du I de l'article 10 de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'ils occupent, de les expulser ;</p>	<p>ou de rendre impropres à l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application du même article 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;</p>	<p>l'habitation les locaux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application du même article 10 ou dans le but de lui faire quitter les locaux ;</p>
<p>– le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 10 <del>et</del> l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 10 ;</p>	<p><b>Alinéa sans modification</b></p>	<p>4° De mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application du I de l'article 10 <u>ou</u> une interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par le II du même article 10 ;</p>
<p>– le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, en méconnaissance du III des articles 8 et 9 et du II de l'article 10 ;</p>	<p>– le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 8 <del>et</del> 9 <del>et</del> du II de l'article 10 ;</p>	<p>5° De percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du III des articles 8 <u>ou</u> 9 <u>ou</u> du II de l'article 10 ;</p>
<p>– le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 8 ou 9 ou du II de l'article 10.</p>	<p>– le fait de refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 8 ou 9 ou du II de l'article 10.</p>	<p>6° De refuser de procéder au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire, en méconnaissance du III des articles 8 ou 9 ou du II de l'article 10.</p>
<p>III. – Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :</p>	<p><b>III. – Alinéa sans modification</b></p>	<p><b>III. – Sans modification</b></p>
<p>1° La confiscation du fonds de commerce destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;</p>	<p>1° La confiscation du fonds de commerce ou, le cas échéant, de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;</p>	
<p>2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité</p>	<p><b>2° Sans modification</b></p>	

Dispositions en vigueur

**Texte de la proposition de loi**

professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

IV. – Les personnes morales peuvent être déclarées pénalement responsables, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article.

Les peines encourues par les personnes morales sont :

– l'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

– les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du code pénal. La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

IV. – Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues à l'article 131-38 du même code, les peines prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

**Alinéa supprimé**

**Alinéa supprimé**

La confiscation mentionnée au 8° de ce même article porte sur le fonds de commerce ou, le cas échéant, l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

**Texte de la commission**

**IV. – Sans modification**

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>V. – Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du code de la construction et de l'habitation.</p>	<p>V. – <b>Sans modification</b></p>	<p>V. – <b>Sans modification</b></p>
<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>	<p>Article 13</p>
<p>Des groupements d'intérêt public dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière constitués entre deux ou plusieurs personnes morales de droit public ou de droit privé, comportant au moins une personne morale de droit public, peuvent être créés pour assurer ensemble, pendant une durée déterminée, le traitement des quartiers d'habitat dégradé et les activités contribuant dans ces quartiers au développement social urbain.</p>	<p><b>Sans modification</b></p>	<p><b>Sans modification</b></p>
<p>Les articles L. 341-1 à L. 341-4 du code de la recherche sont applicables à ces groupements d'intérêt public.</p>		
<p>Article 14</p>	<p>Article 14</p>	<p>Article 14</p>
<p>Les articles 8 à 13 de la présente loi s'appliquent aux départements et régions d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion. Ils s'appliquent également à Mayotte.</p>	<p>Les articles 8 à 13 s'appliquent à la Guadeloupe, à la Martinique, à la Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin. <del> Ils s'appliquent également à Mayotte, à l'exception du VII des articles 8 et 9 et du VI de l'article 10.</del></p>	<p><u>I. – Les articles 8 à 13 s'appliquent en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Saint-Martin.</u></p>
		<p><u>Les mêmes articles 8 à 13 s'appliquent à Mayotte, à l'exception du VII des articles 8 et 9 et du VI de l'article 10. Pour l'application du V de l'article 12, l'article L. 651-10 du code de la construction et</u></p>



Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>future peuvent être déclassés aux fins de cession à titre gratuit aux collectivités territoriales ou à leurs groupements ainsi qu'aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.</p>			
<p>Cette cession doit avoir pour but la réalisation par les collectivités concernées de constructions ou d'opérations d'aménagement visées à l'article L. 711-5 du code de l'urbanisme ou la construction, par les organismes compétents, de logements subventionnés par l'Etat.</p>			
<p>Tout projet d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte approuvé et avec les documents d'urbanisme applicables à Mayotte. Il doit prendre en compte les risques naturels et technologiques connus. Ce projet d'aménagement prévoit, le cas échéant, les conditions de relogement des occupants des constructions éparses mentionnées à l'article L. 5331-6-1.</p>			
<p>Lorsqu'ils n'ont pas été utilisés dans un délai de dix ans à compter de la date de cession conformément à l'objet qui l'a justifiée, les terrains cédés reviennent dans le patrimoine de l'Etat, à charge pour celui-ci de rembourser, le cas échéant, aux cessionnaires le coût des aménagements qu'ils ont acquitté, minoré du montant des subventions éventuellement reçues de l'Etat.</p>			

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les terrains non libres d'occupation peuvent être cédés aux collectivités territoriales ou aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social.</p>	<p>« Le représentant de l'État dans le département peut, après avis des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter des quartiers où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier. Pour la réalisation de ces opérations, le premier alinéa <del>du présent article</del> est applicable. Dans les opérations publiques <del>répondant aux conditions ci-dessus,</del> les articles L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »</p>		<p><u>« Art. L. 5331-6-2-1. –</u> Le représentant de l'État dans le département peut, après avis des communes ou des établissements de coopération intercommunale compétents en matière de logement ou d'urbanisme, délimiter, <u>à l'intérieur de la zone définie à l'article L. 5331-5, des quartiers inclus dans une zone classée, en application de l'article L. 5331-6-1, en espaces urbains et d'urbanisation future</u> où l'état des constructions à usage d'habitation et d'activités annexes justifie leur traitement par une opération publique comportant la division foncière, la démolition, la reconstruction ou l'amélioration de l'habitat, au bénéfice des personnes qui les occupent ou les donnent à bail, à titre de résidence principale, ou qui y exercent une activité professionnelle, ainsi que la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers nécessaires à l'équipement du quartier.</p> <p>« Pour la réalisation de ces opérations, le premier alinéa <u>de l'article L. 5331-6-2</u> est applicable.</p> <p>« Dans les opérations publiques <u>mentionnées au premier alinéa,</u> les articles</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p align="center"><b>Code général des collectivités territoriales</b></p>	<p align="center">Section 3 <b>Dispositions diverses</b></p>	<p align="center">Section 3 <b>Dispositions diverses</b></p>	<p align="center">Section 3 <b>Dispositions diverses</b></p>
<p align="center">Deuxième partie : La commune Livres II : Administration et services communaux Titre IV : Biens de la commune Chapitre III : Déclaration de parcelle en état d'abandon</p>	<p align="center">Article 16</p>	<p align="center">Article 16</p>	<p align="center">Article 16</p>
<p>Art. L. 2243-3. – À l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine.</p>	<p>I. – L'article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :</p>	<p align="center"><b>I. – Alinéa sans modification</b></p>	<p align="center"><b>I. – Alinéa sans modification</b></p>
<p>La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire. Toutefois, pour</p>	<p>1° Après la première occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'abandon définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec le maire. » ;</p>	<p><del>1° Après la seconde occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé en accord avec ce dernier. » ;</del></p>	<p>1° La seconde phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :</p> <p align="center"><u>« Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une</u></p>

L. 5331-6-3 et L. 5331-6-4 ne sont pas applicables. »

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>les parcelles situées dans les départements d'outre-mer et, en tout ou partie, dans le périmètre d'un quartier ancien dégradé figurant sur la liste mentionnée à l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la procédure peut être poursuivie lorsqu'elle a déjà été interrompue à deux reprises au moins au cours des cinq années précédentes sans que les propriétaires aient mis fin à l'état d'abandon.</p>	<p><del>2° La seconde phrase du même deuxième alinéa est supprimée ;</del></p>	<p>2° Sans modification</p>	<p><u>opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. » ;</u></p>
<p>La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés.</p>	<p>3° Après la seconde occurrence du mot : « soit », la fin de la seconde phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par convention avec le maire mentionné au deuxième alinéa. » ;</p>	<p>3° Sans modification</p>	<p><u>2° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :</u></p> <p>a) <u>Après la seconde occurrence du mot : « abandon », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière. » ;</u></p>
	<p>4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :</p>	<p>4° Sans modification</p>	<p>b) <u>La seconde phrase est supprimée ;</u></p>
	<p>« Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit</p>		<p>3° Après la seconde occurrence du mot : « soit », la fin de la seconde phrase du dernier alinéa est ainsi rédigée : « à l'expiration du délai fixé par <u>la</u> convention mentionnée au deuxième alinéa » ;</p>
			<p>4° Sans modification</p>

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale	Texte de la commission
<p>Art. L. 2243-4. – L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.</p>	<p>ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »</p> <p>II. – L'article L. 2243-4 du même code est ainsi rédigé :</p> <p>« Art. L. 2243-4. – Le maire saisit le conseil municipal qui l'autorise à poursuivre l'expropriation de l'immeuble ayant fait l'objet de l'arrêté d'abandon manifeste au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300 4 du code de l'urbanisme en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.</p>	<p>II. – Sans modification</p>	<p>II. – Alinéa sans modification</p> <p>« Art. L. 2243-4. – L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.</p>
<p>L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.</p>	<p>« L'expropriation est poursuivie dans les conditions prévues par le présent article.</p> <p>« Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.</p>		<p>Alinéa supprimé</p> <p>« Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.</p>
	<p>« Par dérogation aux</p>		<p>Alinéa sans</p>

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la commission

dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'État dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

« – déclare d'utilité publique le projet visé à l'article L. 2243-3 et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ;

« – déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

« – fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« – fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité

modification

« 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné au deuxième alinéa et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;

« 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;

« 3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

« 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

« 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale

Texte de la commission

publique.

« Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

« L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 12-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobilier et d'indemnisation des propriétaires sont soumises aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 17

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

Les charges qui

publique.

**Alinéa sans modification**

« Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Alinéa sans modification**

« Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article 17

**Suppression maintenue**

Article 17

**Supprimé**

**Dispositions en vigueur**

—

**Texte de la proposition de loi**

~~pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.~~

**Texte adopté par l'Assemblée nationale**

—

**Texte de la commission**