

TABLEAU COMPARATIF

Réunie le mercredi 20 février 2019, la commission a décidé de déposer une motion tendant au renvoi en commission de la proposition de loi n° 229 (2018-2019) de M. Bruno Gilles visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

En conséquence, elle n'a pas adopté de texte.

En application du premier alinéa de l'article 42 de la Constitution, la discussion portera en séance sur le texte de la proposition de loi déposée sur le Bureau du Sénat.

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi
<p>Code de la construction et de l'habitation</p>	<p>Proposition de loi visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux</p>
<p>Livre I^{er} : Dispositions générales.</p>	<p>CHAPITRE I^{ER}</p>
<p>Titre I^{er} : Construction des bâtiments.</p>	<p>Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux</p>
<p>Chapitre I^{er} : Règles générales.</p>	<p>Article 1^{er}</p>
<p>Section 2 : Dispositions générales applicables aux bâtiments d'habitation.</p>	<p>Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p>
<p>Sous-section 2 : Règles générales de division.</p>	<p>1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 111-6-1-1, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;</p>
<p><i>Art. L. 111-6-1-1.</i> – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'État dans le département.</p>	

Dispositions en vigueur

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Art. L. 111-6-1-2. – Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même article.

Art. L. 111-6-1-3. – Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement.

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

Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division.

Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue aux mêmes articles

Texte de la proposition de loi

2° Au premier alinéa de l'article L. 111-6-1-2, les mots : « aux travaux conduisant » sont supprimés ;

3° À la première phrase de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 111-6-1-3, les mots : « des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont

Dispositions en vigueur

L. 111-6-1-1 et L. 111-6-1-2, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

Le produit de l'amende prévue au quatrième alinéa du présent article est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre V : Autorisation préalable de mise en location

Art. L. 635-4. – La demande d'autorisation, transmise à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, à la commune, est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 635-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location.

L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Art. L. 635-8. – La mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

L'autorisation préalable de mise en location délivrée à titre tacite est sans incidence sur la qualification

Texte de la proposition de loi

réalisées » sont remplacés par les mots : « plusieurs locaux à usage d'habitation sont créés au sein d'un immeuble existant ».

Article 2

Le code de la construction est de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa de l'article L. 635-4 est ainsi rédigé :

« Par dérogation à l'article L. 231-1 du code des relations entre le public et l'administration, le silence gardé pendant deux mois par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la commune vaut décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 635-8 est

Dispositions en vigueur

du logement au regard des caractéristiques de décence ou du caractère indigne de l’habitat défini à l’article 1^{er}-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Code de procédure pénale

Livre V : Des procédures d’exécution

Titre VIII : Du casier judiciaire

Art. 776. – Le bulletin n° 2 du casier judiciaire est délivré :

1° Aux préfets et aux administrations publiques de l’État saisis de demandes d’emplois publics, de propositions relatives à des distinctions honorifiques ou de soumissions pour des adjudications de travaux ou de marchés publics ou en vue de poursuites disciplinaires ou de l’ouverture d’une école privée, ainsi que de demandes d’agrément destinées à permettre la constatation par procès-verbal d’infractions à la loi pénale ;

2° Aux autorités militaires pour les appelés des classes et de l’inscription maritime et pour les jeunes qui demandent à contracter un engagement ainsi qu’aux autorités publiques compétentes en cas de contestation sur l’exercice des droits électoraux ou sur l’existence de l’incapacité d’exercer une fonction publique élective prévue par l’article 194 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 précitée ;

3° Aux administrations et personnes morales dont la liste sera déterminée par le décret en Conseil d’État prévu à l’article 779, ainsi qu’aux administrations ou organismes chargés par la loi ou le règlement du contrôle de l’exercice d’une activité professionnelle ou sociale lorsque cet exercice fait l’objet de restrictions expressément fondées sur l’existence de condamnations pénales ou de sanctions disciplinaires.

.....

Texte de la proposition de loi

supprimé.

Article 3

Après le 3° de l’article 776 du code de procédure pénale, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :

« 3° *bis* Aux maires et aux présidents d’établissements publics de coopération intercommunale saisis d’une demande d’autorisation préalable aux travaux en application de l’article L. 111-6-1-1 ou de l’article L. 111-6-1-2 du code de la construction et de l’habitation, d’une déclaration de mise en location en application des articles L. 634-1 à L. 634-5 du même code ou d’une demande d’autorisation préalable de mise en location en application des articles L. 635-1 à L. 635-11 dudit code ; ».

Article 4

Dispositions en vigueur

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

LIVRE V : PROCÉDURES SPÉCIALES

TITRE 1^{er} : EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES OU MENAÇANT RUINE

Chapitre unique

Art. L. 511-1. – Peut être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, l'expropriation :

1° Des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ;

2° Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;

3° A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

Texte de la proposition de loi

Après le troisième alinéa de l'article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :

« 2° *bis* Sans préjudice des dispositions des articles L. 1331-29 et L. 1337-4 du code de la santé publique, les immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté pris en application du II de l'article L. 1331-28 du même code et prononçant une interdiction temporaire d'habiter lorsque, à l'issue du délai d'un mois mentionné au II de l'article L. 1331-29 du même code, les mesures prescrites par cet arrêté n'ont pas été prises et que la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation dans les conditions prévues au III de l'article L. 1331-28 ; »

CHAPITRE II

Accélérer les réponses aux situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles

Article 5

Dispositions en vigueur

Code de la santé publique

Première partie : Protection générale de la santé

Livre III : Protection de la santé et environnement

Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail

Chapitre I^{er} : Salubrité des immeubles et des agglomérations.

Art. L. 1331-28. – I. – Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'État dans le département déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, 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.

Le représentant de l'État dans le département prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

.....

Loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

TITRE II : Dispositions relatives aux relations des citoyens avec les administrations

Chapitre II : Dispositions relatives au régime des décisions prises par les autorités administratives.

Art. 25-1 A. – Lorsqu'une demande d'un citoyen auprès de l'administration relève des prérogatives des maires au titre des articles L. 123-3 et L. 123-4, L. 129-1 à L. 129-6 et L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, ou des prérogatives du représentant de l'État dans le département définies aux articles L. 1331-22 à L. 1331-30 du code de la santé publique, le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de trois mois à compter de la demande.

Dans un délai de trois mois, l'agent qui a effectué la visite transmet son constat à l'autorité compétente ainsi qu'aux intéressés.

Texte de la proposition de loi

À la fin de la première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de trois mois ».

Article 6

Au premier alinéa de l'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, les mots : « de trois mois » sont remplacés par les mots : « d'un mois ».

CHAPITRE III

Renforcer l'efficacité des sanctions contre les marchands de sommeil

Dispositions en vigueur

Code de la construction et de l'habitation

Livre VI : Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement.

Titre III : Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre des logements.

Chapitre IV : Déclaration de mise en location

Art. L. 634-4. – Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Chapitre V : Autorisation préalable de mise en location

Art. L. 635-7. – Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de

Texte de la proposition de loi

Article 7

Au premier alinéa de l'article L. 634-4 du code de la construction et de l'habitation, le montant : « 5 000 € », est remplacé par les mots : « 10 000 € ou, en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, à 20 000 € ».

Article 8

L'article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une personne met en location un logement sans disposer de l'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 30 000 €. » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « aux deux premiers alinéas » sont remplacés par les mots : « au

Dispositions en vigueur

l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Code de procédure pénale

Titre préliminaire : Dispositions générales

Sous-titre I^{er} : De l'action publique et de l'action civile

Art. 2-10. – Toute association régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits ayant, en vertu de ses statuts, vocation à lutter contre l'exclusion sociale ou culturelle des personnes en état de grande pauvreté ou en raison de leur situation de famille ou contre l'habitat insalubre et l'hébergement incompatible avec la dignité humaine, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les discriminations réprimées par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du code pénal. Toutefois l'association ne sera recevable dans son action que si elle justifie avoir reçu l'accord de la victime ou, si celle-ci est un mineur ou un majeur protégé, celui de son représentant légal.

Toute fondation reconnue d'utilité publique peut exercer les droits reconnus à la partie civile dans les mêmes conditions et sous les mêmes réserves que l'association mentionnée au présent article.

Texte de la proposition de loi

premier alinéa ».

Article 9

La première phrase du premier alinéa de l'article 2-10 du code de procédure pénale est ainsi modifiée :

1° Le mot : « discriminations » est remplacé par le mot : « infractions » ;

2° Sont ajoutés les mots : « , les interdictions d'habiter réprimées par les articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation et L. 1337-4 du code de la santé publique, les locations de chambres ou de locaux dans des conditions conduisant manifestement à leur suroccupation réprimées par l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation et la perception d'un loyer ou de toute autre somme dans les conditions réprimées par l'article L. 521-4 du même code ».