

N° 535

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 29 mai 2019

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des affaires économiques (1) sur la proposition de loi, RENVOYÉE EN COMMISSION, visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux,

Par Mme Dominique ESTROSI SASSONE,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : Mme Sophie Primas, présidente ; Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Gremillet, Alain Chatillon, Martial Bourquin, Franck Montaugé, Mmes Anne-Catherine Loisier, Noëlle Rauscent, M. Alain Bertrand, Mme Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Decool, vice-présidents ; MM. François Calvet, Daniel Laurent, Mmes Catherine Procaccia, Viviane Artigalas, Valérie Létard, secrétaires ; M. Serge Babary, Mme Anne-Marie Bertrand, MM. Yves Bouloux, Bernard Buis, Henri Cabanel, Mmes Anne Chain-Larché, Marie-Christine Chauvin, Catherine Conconne, MM. Roland Courteau, Pierre Cuypers, Marc Daunis, Daniel Dubois, Laurent Duplomb, Alain Duran, Mmes Dominique Estrosi Sassone, Françoise Férat, M. Fabien Gay, Mme Annie Guillemot, MM. Xavier Iacovelli, Jean-Marie Janssens, Joël Labbé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Pierre Louault, Michel Magras, Jean-François Mayet, Franck Menonville, Jean-Pierre Moga, Mme Patricia Morhet-Richaud, M. Robert Navarro, Mme Sylviane Noël, MM. Jackie Pierre, Michel Raison, Mmes Évelyne Renaud-Garabedian, Denise Saint-Pé, M. Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Sénat : 229, 325, 326 et 536 (2018-2019)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSÉ GÉNÉRAL	5
A. RENFORCER LA PRÉVENTION DE L'INSALUBRITÉ ET DE LA DANGEROUSITÉ DES IMMEUBLES	6
B. CLARIFIER, SIMPLIFIER ET ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES EN MATIÈRE D'HABITAT INSALUBRE ET DANGEREUX : LA CRÉATION D'UNE POLICE SPÉCIALE DU LOGEMENT	7
C. DE NOUVEAUX POUVOIRS POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	8
D. RENFORCER LES SANCTIONS CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL.....	10
E. MOBILISER ET COORDONNER LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	10
EXAMEN DES ARTICLES	13
• CHAPITRE I^{ER} A Prévenir les situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles (Division et intitulé nouveaux).....	13
• Article 1^{er} A (nouveau) (articles L. 731-4 du code de la construction et de l'habitation) Obligation pour les copropriétés de plus de 15 ans de réaliser le diagnostic technique global.....	13
• Article 1^{er} B (nouveau) (article 4-3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) Rôle des syndicats dans la détection des logements indignes et non décents	14
• CHAPITRE I^{ER} B Clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux (Division et intitulé nouveaux)	16
• Article 1^{er} C (nouveau) (article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1337-4 [abrogés] du code de la santé publique, articles L. 511-1 à L. 511-7 et L. 511-8 à 511-18 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation, 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) Création d'une police du logement - Harmonisation des procédures de péril et d'insalubrité - Entrée en vigueur accélérée d'une interdiction définitive d'habiter - Raccourcissement du délai d'instruction dans les procédures de péril et d'insalubrité.....	16
• Article 1^{er} D (nouveau) (article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales) Clarification de la situation des occupants en cas de mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire	24
• Article 1^{er} E (nouveau) (article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) Nomination d'un syndic professionnel en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité	25
• CHAPITRE I^{ER} Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux	26

- *Article 1^{er}* (articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation, article 8-1 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) **Régime du « permis de diviser » - Application des règles de la division des immeubles en cas de colocation à baux multiples**.....26
- *Article 2* **Expérimentation en matière de délivrance du permis de louer**29
- *Article 2 bis (nouveau)* (article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation) **Interdiction de facturation du traitement des demandes de permis de louer**.....32
- *Article 2 ter (nouveau)* (article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation) **Dispense de permis de louer en cas de nouvelle mise en location depuis moins d'un an**32
- *Article 3 (Supprimé)* (article 776 du code de procédure pénale) **Possibilité pour les maires et les présidents d'EPCI de pouvoir accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire en cas de permis de louer et de permis de diviser**33
- *Article 4* (article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) **Nouveau cas relevant de la procédure d'expropriation simplifiée - Bénéficiaire du bien exproprié selon la procédure simplifiée**35
- *Article 4 bis (nouveau)* (article L. 213-2 du code de l'urbanisme) **Mention du nom de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner**.....38
- *Article 4 ter (nouveau)* (article L. 2334-36 du code général des collectivités territoriales) **Possibilité d'affecter la DETR aux travaux portant sur l'habitat en péril**39
- **CHAPITRE II Accélérer les réponses aux situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles (*Division et intitulé supprimés*)**40
- *Article 5 (Supprimé)* (article L. 1331-28 du code de la santé publique) **Réduction de la durée maximale d'habitation d'un immeuble déclaré irrémédiablement insalubre.**40
- *Article 6 (Supprimé)* (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) **Raccourcissement du délai de visite d'un agent pour établir un constat en matière d'insalubrité de l'immeuble**41
- **CHAPITRE III Renforcer l'efficacité des sanctions contre les marchands de sommeil**.....43
- *Article 7* (article L. 634-4 du code de la construction et de l'habitation) **Renforcement des sanctions en cas de non-respect de l'obligation de déclaration de mise en location**.....43
- *Article 8* (article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation) **Renforcement des sanctions en cas de location d'un logement sans avoir déposé une demande de permis de louer**45
- *Article 9* (article 2-10 du code de procédure pénale) **Extension à trois nouveaux cas de l'exercice de l'action civile des associations de lutte contre l'habitat indigne - Accord de la victime**.....46

- EXAMEN EN COMMISSION**.....49

- LISTE DES DÉPLACEMENTS**.....71

- LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES**81

- TABLEAU COMPARATIF**83

EXPOSÉ GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

Votre commission a examiné en mars dernier la proposition de loi visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux de notre collègue Bruno Gilles, sénateur des Bouches-du-Rhône, qu'il a déposée après le drame de la rue d'Aubagne survenu à Marseille le 5 novembre dernier.

Votre commission soutenait pleinement la démarche de notre collègue Bruno Gilles qui souhaitait que des réponses plus rapides et plus efficaces soient apportées afin de mieux traiter l'habitat insalubre, dangereux et plus largement l'habitat indigne.

Au regard de l'importance du sujet, votre commission avait accepté de prendre un peu plus de temps pour approfondir sa réflexion sur les dispositifs de la proposition de loi et missionné votre rapporteur pour examiner d'autres dispositifs de prévention et de simplification des procédures en matière d'habitat indigne. En conséquence, le Sénat avait voté lors de sa séance du 5 mars une motion tendant au renvoi en commission de la proposition de loi.

Votre rapporteur a mis à profit ce délai supplémentaire pour réaliser des auditions complémentaires et des déplacements dans des territoires particulièrement concernés par l'habitat indigne.

Ainsi, accompagnée de la présidente de la commission des affaires économiques, Mme Sophie Primas, elle s'est rendue :

- le 28 février à Montfermeil et à Aubervilliers avec MM. Fabien Gay et Philippe Dallier, sénateurs de Seine-Saint-Denis ;

- le 1^{er} mars à Marseille avec Mme Anne-Marie Bertrand, sénateur des Bouches-du-Rhône, Mme Cécile Cukierman, sénatrice de la Loire et M. Bruno Gilles, sénateur des Bouches-du-Rhône ;

- du 9 au 13 mai en Guadeloupe et en Martinique avec Mme Catherine Conconne, sénatrice de la Martinique ;

- le 20 mai dans la Somme à Ham et à Amiens avec M. Daniel Dubois, sénateur de la Somme.

LE DRAME DE LA RUE D'AUBAGNE À MARSEILLE - LA SITUATION 7 MOIS APRÈS LE DRAME

8 personnes décédées

311 immeubles évacués, 126 ont pu être réintégrés après expertises

1 250 personnes ont été relogées

223 ménages sont encore à reloger soit un peu moins de 500 personnes.

Sources : SOLIHA, chiffres au 21 mai 2019 et Ministère de la Cohésion des territoires, chiffres au 5 mai 2019

S'appuyant sur les principales orientations retenues pour la proposition de loi, s'inspirant à la fois des objectifs poursuivis par notre collègue Bruno Gilles et des observations recueillies lors des auditions et des déplacements de votre rapporteur, votre commission a centré ses propositions autour de quatre axes :

- renforcer la prévention de l'insalubrité et la dangerosité des immeubles ;

- clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière d'habitat insalubre ou dangereux par la création d'une police spéciale du logement ;

- octroyer de nouveaux pouvoirs aux élus locaux pour mieux lutter contre l'habitat indigne ;

- renforcer les sanctions à l'encontre des marchands de sommeil.

Lors de ses déplacements, votre commission a constaté l'engagement des élus et des maires dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Elle a cherché à identifier les freins législatifs à une mise en œuvre efficace de cette politique. Néanmoins, la réponse aux difficultés rencontrées n'est pas toujours de niveau législatif. C'est pourquoi votre commission a également appelé à la mobilisation et à la coordination des moyens humains et financiers dans la lutte contre l'habitat indigne.

La lutte contre l'habitat indigne est en effet l'affaire de tous et le drame de la rue d'Aubagne à Marseille a rappelé, s'il en était besoin, la nécessité d'en faire une priorité nationale.

A. RENFORCER LA PRÉVENTION DE L'INSALUBRITÉ ET DE LA DANGÉROSITÉ DES IMMEUBLES

Dans la lutte contre l'habitat indigne, la priorité est souvent donnée au volet curatif. Or, la détection et la prévention de l'habitat indigne sont tout aussi importantes. Attentif à cet aspect des choses, votre commission a souhaité compléter la proposition de loi en ajoutant un chapitre dédié à cette question.

La **première mesure intégrée dans ce volet préventif concerne le diagnostic technique global (DTG)** qui permet de faire un état des lieux de la copropriété. Les principaux résultats sont transmis au registre des copropriétés qui est accessible aux élus. Ce diagnostic est aujourd'hui sous-exploité en raison de son caractère facultatif.

Or, c'est un dispositif intéressant qui permettrait à la fois aux copropriétaires d'engager des travaux au vu du diagnostic et aux élus de disposer de données supplémentaires pour détecter des copropriétés en voie de dégradation. Lors de son déplacement à Aubervilliers, votre rapporteur a en effet vu des immeubles dont la façade est impeccable mais qui en réalité sont dans un état de dégradation importante à l'intérieur. Elle estime que le diagnostic permettrait de mieux détecter ces situations. C'est pourquoi votre commission a décidé de rendre obligatoire le diagnostic technique global pour les copropriétés de plus de 15 ans (*article 1^{er} A*).

La seconde mesure adoptée par votre commission **concerne le rôle des syndics dans la prévention de l'habitat indigne**. Les syndics professionnels sont, par leur compétence et leur formation, des acteurs importants de la lutte contre l'habitat indécents et indigne. Témoins privilégiés, ils ont un rôle à jouer dans le constat et la détection de ces logements. Aussi, votre commission a-t-elle proposé qu'ils puissent comme c'est déjà le cas pour l'habitat indigne, signaler les cas d'immeubles insalubres, dangereux ou non décents sans qu'on puisse leur opposer le principe de confidentialité des données (*article 1^{er} B*).

B. CLARIFIER, SIMPLIFIER ET ACCÉLÉRER LES PROCÉDURES EN MATIÈRE D'HABITAT INSALUBRE ET DANGEREUX : LA CRÉATION D'UNE POLICE SPÉCIALE DU LOGEMENT

La réglementation actuelle comprend pas moins de treize polices qui s'appliquent à des situations différentes et qui font intervenir des autorités et des procédures différentes.

Cette multiplication des polices n'est pas un gage d'efficacité et peut aussi être source de contentieux. Il est nécessaire de simplifier ces polices, chacun en convient.

Le délai de 18 mois dont dispose le Gouvernement pour le faire par voie d'ordonnances est apparu trop long depuis les événements dramatiques de Marseille. C'est pourquoi votre commission a supprimé la partie de l'habilitation visant à harmoniser et simplifier les polices administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne prévue par la loi ELAN¹ afin de modifier directement le droit en vigueur.

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.

Votre commission a ainsi proposé de clarifier, simplifier, et accélérer les procédures en matière d’habitat insalubre ou dangereux. Il s’agit de mettre en place **une police spéciale du logement qui traitera selon une procédure identique de l’ensemble des cas de logements dégradés.**

Estimant que les élus sont les mieux à mêmes de traiter ces situations d’habitat dégradé qui les concernent au premier chef, votre rapporteur souhaite que cette police du logement soit exercée par les présidents des établissements publics de coopération intercommunale, sauf si les maires demandent à exercer leurs pouvoirs en la matière, l’État conservant son pouvoir de substitution en cas de carence. L’article 40 de la Constitution sur les irrecevabilités financières ne permet pas à votre commission de le faire, ce que regrette votre rapporteur. Votre commission appelle le Gouvernement à compléter cette réforme lors de l’examen de la proposition de loi en séance publique (*article 1^{er} C*).

Votre commission a également souhaité combler un vide législatif relatif à la situation des occupants en cas de mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire conduisant à l’évacuation du logement (*article 1^{er} D*).

En complément de ces mesures, votre commission a décidé de **rendre obligatoire la présence d’un syndic professionnel** lorsque l’autorité publique concernée prescrit des mesures pour faire cesser des situations de danger ou d’insalubrité. En effet, l’existence d’un syndic professionnel apparaît alors comme un atout pour la mise en œuvre des mesures demandées notamment lorsqu’elles concernent des parties communes (*article 1^{er} E*).

C. DE NOUVEAUX POUVOIRS POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA LUTTE CONTRE L’HABITAT INDIGNE

Les dernières lois adoptées en matière de logement ont renforcé la lutte contre l’habitat indigne et les marchands de sommeil, en créant le permis de louer et le « permis de diviser ». M. Bruno Gilles propose aux articles 1^{er} à 4 plusieurs aménagements pour améliorer l’efficacité de ces outils.

À l’article 1^{er}, votre commission a approuvé l’application du « permis de diviser » aux opérations tendant à diviser le logement qu’elles nécessitent ou non des travaux.

S’agissant du permis de louer, le silence gardé par la collectivité pendant un mois à compter du dépôt de la demande du permis de louer vaut actuellement autorisation de louer le logement. Votre commission n’a pas souhaité prévoir que **le silence gardé pendant deux mois vaudra rejet de la demande** comme le propose l’article 2 de la proposition de loi. En effet, les professionnels du secteur sont partagés sur un tel inversement du principe.

Estimant cependant l'idée intéressante, votre commission a estimé préférable de mener au préalable **une expérimentation** en ce sens avec les collectivités locales volontaires pour une durée de cinq ans (*article 2*).

Lorsque le permis de louer a été instauré, une demande de permis doit être déposée lors de chaque nouvelle mise en location. Les communes peuvent être découragées face à l'ampleur de la tâche que représente l'instruction des permis de louer. Votre commission a donc proposé que le bailleur soit dispensé de cette procédure lorsqu'il a bénéficié pour le bien concerné d'un permis de louer il y a moins d'un an. Le bailleur devra cependant informer la collectivité locale de la mise en location (*article 2 ter*).

À l'article 3, notre collègue proposait de reprendre une disposition votée au Sénat lors de l'examen de la loi ELAN mais supprimée par la commission mixte paritaire et **qui prévoyait l'accès des élus au casier judiciaire des demandeurs de permis de louer et de diviser**. En effet, outre que ces dispositions peuvent être perçues comme un signal de défiance à l'égard des bailleurs, elles donnent accès aux élus locaux à des données sensibles alors même que la délivrance du permis de louer et du « permis de diviser » n'est pas soumise à une condition relative au passé judiciaire du demandeur. Considérant que le maire doit déjà être informé par le notaire en cas de non-conclusion d'une vente à une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien, votre commission a préféré en rester là et a **supprimé l'article 3**.

Malgré leur volontarisme, les maires sont souvent désarmés faute de disposer des outils adéquats. Notre collègue Bruno Gilles propose ainsi de créer un nouveau droit d'expropriation pour traiter le cas du propriétaire qui ne réalise pas les travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Jugeant cet outil opportun, votre commission y a apporté des améliorations. Estimant que les collectivités territoriales qui sont bien souvent à l'origine du signalement de l'insalubrité ou du péril sont mieux à même de valoriser et de gérer un bien exproprié sur leurs territoires plutôt que l'État, votre commission a en outre **donné un droit de priorité aux collectivités territoriales pour bénéficier du bien exproprié** (*article 4*).

De même, plusieurs personnes entendues ont souhaité la mise en place d'un droit de préemption adapté à la lutte contre l'habitat indigne.

Comme pour les polices du logement, l'article 40 de la Constitution sur les irrecevabilités financières ne permet pas à votre commission de le faire, ce qu'elle regrette. Votre commission appelle le Gouvernement à déposer un amendement en ce sens.

Elle a en revanche proposé que le nom de l'acquéreur soit mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ce qui permettra aux collectivités de bénéficier d'informations supplémentaires pour détecter d'éventuels marchands de sommeil (*article 4 bis*).

D. RENFORCER LES SANCTIONS CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

En complément des mesures de lutte contre les marchands de sommeil adoptées dans les lois ALUR¹ et ELAN, les sanctions pour non-respect des règles relatives au permis de louer et à la déclaration de mise en location sont renforcées aux articles 7 et 8. Votre commission est favorable à ces dispositions.

La mise en place des dispositifs comme le permis de louer ou le « permis de diviser » ou la déclaration de mise en location suppose des moyens humains importants de la part des collectivités. Au regard de ces coûts, votre commission a estimé plus logique que ce soient les collectivités territoriales qui bénéficient du produit des amendes prononcées par le préfet pour non-respect des règles relatives à ces déclarations ou autorisations (*articles 1^{er}, 7 et 8*).

En contrepartie, votre commission a précisé que les collectivités locales ne pouvaient demander aucuns frais pour le traitement des demandes de permis de louer. En effet, dès lors que la mise en place d'un permis de louer n'est pas une nouvelle compétence imposée aux collectivités mais bien un choix qu'elles ont fait, rien ne justifie que cette mesure donne lieu à facturation (*article 2 bis*).

Enfin, votre commission est favorable aux dispositions de l'article 9 de la proposition de loi qui étend la possibilité pour des associations de lutte contre l'habitat indigne d'agir en justice dans de nouveaux cas. Elle a en outre supprimé l'obligation d'obtenir l'accord de la victime lorsqu'il s'agit des infractions sanctionnant le non-respect des interdictions d'habiter, la détérioration des locaux pour les rendre impropres à l'hébergement dans le but de faire partir les occupants et le non-respect des obligations en matière de relogement. Il sera ainsi plus facile d'agir contre les propriétaires indécents, les locataires d'un logement indigne refusant souvent d'agir en justice par peur des représailles.

E. MOBILISER ET COORDONNER LES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Toute modification de la législation aussi opportune soit-elle doit pour être efficace s'accompagner d'une mobilisation forte et coordonnée des pouvoirs publics dans la mise en œuvre de cette politique de lutte contre l'habitat indigne et d'un déploiement de moyens humains et financiers en adéquation avec les besoins.

¹ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Comme votre rapporteur l'a constaté sur le terrain, la lutte contre l'habitat indigne nécessite que les différents acteurs, collectivités territoriales comme État, via ses services nationaux ou déconcentrés, se mobilisent fortement pour dépister l'habitat indigne, engager les procédures administratives appropriées et surtout assurer le suivi des mesures prescrites. C'est la principale demande des élus rencontrés lors des différents déplacements effectués par votre commission.

Si le préfet ne prononce pas les sanctions en matière de permis de louer, si la justice ne poursuit pas les marchands de sommeil, si les directions départementales des finances publiques ne se retournent pas contre les propriétaires défaillants pour récupérer les sommes engagées par les élus au titre des travaux d'office, les pouvoirs publics perdent en crédibilité.

Les bailleurs sociaux doivent également être mobilisés. Or, lors de son déplacement dans la Somme, votre rapporteur a constaté les difficultés du maire de Ham qui a essuyé des refus de tous les bailleurs sociaux pour intervenir sur une opération de réhabilitation portant sur sept logements. La réduction de loyer de solidarité a certes pu fragiliser la situation financière des bailleurs sociaux, néanmoins, ces derniers ont un rôle à jouer dans les opérations de réhabilitation de l'habitat indigne y compris en milieu rural.

Outre une **mobilisation de l'ensemble des acteurs, la lutte contre l'habitat indigne suppose des moyens humains et financiers à la hauteur des enjeux.**

De ce point de vue, **l'APL-accession** est un outil essentiel de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Sa suppression lors de la loi de finances pour 2018 a conduit certains ménages à renoncer à la réalisation de travaux de rénovation. Pire en Guadeloupe et en Martinique, les programmes de résorption de l'habitat indigne ont été fortement ralentis voire stoppés, alors même que l'économie budgétaire pour l'État est minime, de l'ordre de 50 millions d'euros. Le Sénat s'était opposé à cette suppression décidée unilatéralement. Votre commission appelle le Gouvernement à rétablir d'urgence l'APL-accession.

Au-delà des moyens financiers, il faut d'abord convaincre les propriétaires de rénover leur bien, entretenir les toitures, protéger les murs extérieurs notamment. Votre rapporteur a considéré que le dispositif de **Parcours de rénovation énergétique performante (PREP)** que lui a présenté le maire de Montfermeil était un outil intéressant.

LE PARCOURS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE PERFORMANTE (PREP)

L'absence de rénovation énergétique des logements peut paradoxalement favoriser le phénomène des marchands de sommeil. D'une part, non rénové, le logement ou la maison perd de sa valeur et peut être racheté à bas coût par des marchands de sommeil. D'autre part, pour faire face au paiement de leur facture d'énergie, les propriétaires de ces passoires thermiques, souvent âgés ou impécunieux, sont parfois amenés à louer dans des conditions indignes une partie de leur habitation. Ils deviennent ainsi des marchands de sommeil.

Comment convaincre ces propriétaires qui n'ont ni les moyens ni les compétences de s'engager dans un chantier de rénovation ?

Le Parcours de rénovation énergétique performante fait intervenir trois acteurs :

- le maire qui va informer ces propriétaires ;
- un tiers qui garantit la qualité des interventions techniques ;
- un tiers payeur qui identifie les aides dont le propriétaire peut bénéficier et qui l'accompagne dans ses démarches.

Cette démarche coordonnée est ainsi susceptible de donner confiance à ces propriétaires de s'engager dans ce chantier.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission a adopté la proposition de loi dans la rédaction qu'elle propose au Sénat.

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE I^{ER} A

Prévenir les situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles *(Division et intitulé nouveaux)*

Votre commission a estimé que le volet préventif était tout aussi important que le volet curatif pour lutter contre l'habitat indigne. En conséquence, elle a créé au début de la proposition de loi, sur proposition de votre rapporteur, un chapitre dédié à ce sujet.

Article 1^{er} A (nouveau)

(articles L. 731-4 du code de la construction et de l'habitation)

Obligation pour les copropriétés de plus de 15 ans de réaliser le diagnostic technique global

Objet : cet article rend obligatoire la réalisation du diagnostic technique global pour les copropriétés de plus de 15 ans.

I. Le droit en vigueur

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a prévu que les copropriétés pourraient réaliser un diagnostic technique global (DTG) afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce diagnostic technique global comprend :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation de la copropriété au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Grâce au diagnostic, les copropriétaires disposent d'une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et d'une évaluation sommaire de leur coût.

Le diagnostic technique global demeure facultatif sauf en cas :

- de mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans ;
- de demande de l'autorité compétente dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité.

Les données essentielles du diagnostic technique global doivent être transmises au registre des copropriétés qui est accessible aux pouvoirs publics.

II. La position de votre commission

Considérant qu'il s'agit d'un outil intéressant de prévention de la dégradation des copropriétés et de détection des copropriétés en voie de dégradation pour les maires via l'accès au registre des copropriétés, votre rapporteur a proposé de rendre obligatoire le diagnostic technique global pour les logements construits depuis plus de 15 ans et soumis aux règles relatives à la copropriété. Lorsque la copropriété comportera moins de 50 lots, le contenu du diagnostic sera simplifié.

Cette obligation entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi pour permettre aux professionnels de s'organiser. Votre commission a adopté en conséquence l'amendement COM-10 de votre rapporteur.

<p>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</p>

Article 1^{er} B (nouveau)

(article 4-3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

Rôle des syndic dans la détection des logements indignes et non décents

Objet : cet article propose de compléter les cas dans lesquels le syndic peut effectuer un signalement au maire d'un logement indigne, insalubre, en péril ou non décent.

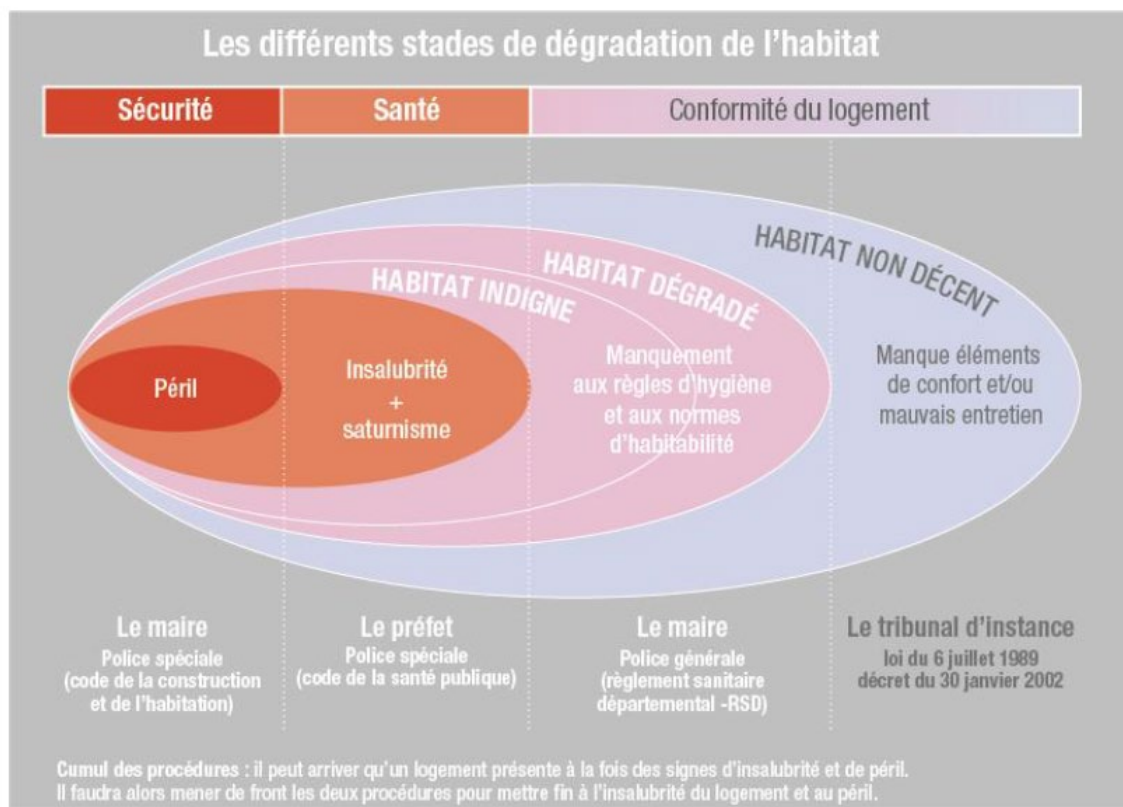
I. Le droit en vigueur

L'article 4-3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, précise que les syndicats doivent respecter un principe de confidentialité des données dont ils ont connaissance lors de leurs activités.

Toutefois, ce principe de confidentialité ne s'oppose pas à ce que les syndicats signalent les cas de logements manifestement indignes.

II. La position de votre commission

Comme l'avait indiqué votre rapporteur dans son rapport n° 325 (2018-2019) du 20 février 2019 sur cette proposition de loi, il existe différents degrés de dégradation de l'habitat. Aussi, en fonction de la situation, un logement sera-t-il qualifié d'habitat en péril, d'habitat insalubre, d'habitat dégradé ou encore d'habitat indécents.



Source : Rapport « L'habitat dégradé et indigne en Île-de-France - Enjeux et politiques en 2018 » de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France

Par mesure de sécurité juridique et afin de permettre aux syndicats de pouvoir signaler au maire l'ensemble des situations d'habitat dégradé qu'ils rencontrent, votre rapporteur a proposé d'étendre la possibilité de signalement aux immeubles insalubres, en péril et non décents.

Votre commission a adopté en conséquence l'amendement COM-27 de votre rapporteur.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

CHAPITRE I^{ER} B

Clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux (*Division et intitulé nouveaux*)

Pour des raisons de clarté, votre commission a souhaité déplacer le contenu des dispositions du chapitre II de la proposition de loi et élargir son objet afin de clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux dans un nouveau chapitre inséré avant l'article 1^{er}.

Article 1^{er} C (nouveau)

(article 198 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, articles L. 1331-22 à L. 1331-30 et L. 1337-4 [abrogés] du code de la santé publique, articles L. 511-1 à L. 511-7 et L. 511-8 à 511-18 [nouveaux] du code de la construction et de l'habitation, 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)

Création d'une police du logement - Harmonisation des procédures de péril et d'insalubrité - Entrée en vigueur accélérée d'une interdiction définitive d'habiter - Raccourcissement du délai d'instruction dans les procédures de péril et d'insalubrité

Objet : cet article propose via la création d'une police spéciale du logement d'harmoniser les procédures de péril et d'insalubrité. Les délais d'instruction dans le cadre de ces procédures sont raccourcis. Les délais maxima d'habitation d'un logement ayant fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter sont réduits.

I. Le droit en vigueur

La réglementation actuelle comprend pas moins de treize polices applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne qui s'appliquent à des situations différentes (habitat insalubre, indigne, indécent...) et qui font

intervenir des autorités différentes (commune, établissement public de coopération intercommunale, État) et des procédures différentes.

Dans son vade-mecum « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes, choix et conduite des procédures », la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) classe les différentes polices administratives en deux catégories : celles relatives à la salubrité publique et celles relatives à la sécurité publique.

A. Police relevant de la salubrité publique

1. Plusieurs polices traitent les cas d'occupation non conforme du bien.

- En cas de mise en location de **locaux impropres à l'habitation comme les caves ou les pièces sans fenêtres**, le préfet doit mettre en demeure la personne ayant mis à disposition ces locaux de faire cesser cette situation dans un délai déterminé. À défaut d'exécution, la personne sera redevable d'une astreinte. Le préfet peut imposer des mesures pour empêcher l'accès ou l'usage du bien comme lieu d'hébergement et décider de les faire exécuter d'office (article L. 1331-22 CSP). Le maire au nom de l'État peut également décider ces mesures. La personne doit assurer le relogement des occupants.

- Le préfet doit mettre en demeure la personne ayant mis en location des locaux dans **des conditions conduisant à leur suroccupation manifeste** de faire cesser cette situation dans le délai qu'il impose. À défaut d'exécution, la personne sera redevable d'une astreinte. La personne doit assurer le relogement des occupants (article L. 1331-23 CSP).

- Lorsque **l'utilisation des locaux présente un danger pour la santé ou la sécurité des occupants**, le préfet après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (Coderst) a la possibilité de délivrer une injonction à la personne qui a mis ces locaux à disposition ou qui utilise ces locaux de le faire conformément à ses prescriptions ; l'injonction peut comprendre en outre une interdiction temporaire ou définitive d'habiter. La personne doit assurer le relogement des occupants. À l'issue du délai, si les mesures ne sont pas réalisées, la personne est redevable d'une astreinte et le préfet exécute les mesures aux frais de la personne (article L. 1331-24 CSP).

2. D'autres polices traitent de la dégradation du bâti

- La police spéciale en **matière d'insalubrité** est définie aux articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique et s'applique lorsqu'un bâtiment constitue « *soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins* ».

Le directeur général de l'agence régionale de la santé (ARS), ou le directeur du service communal d'hygiène et de santé, établit un rapport sur la situation de l'immeuble. Lorsque le rapport conclut à l'insalubrité de l'immeuble, le préfet demande à la Coderst de rendre un avis dans un délai de deux mois sur la réalité de l'insalubrité, ses causes et les mesures pour y remédier. Si la Coderst émet un avis différent, le Haut conseil de la santé publique est saisi.

Si la Coderst considère qu'il n'existe aucun moyen technique de mettre un terme à l'insalubrité ou que le coût des travaux est supérieur au coût de reconstruction, alors le préfet déclare que **l'immeuble est insalubre irrémédiable**, prononce une interdiction définitive d'habiter et fixe sa date d'effet qui ne peut aller au-delà d'un an.

Le maire, ou le président de l'EPCI, agissant au nom de l'État, ou à défaut 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 sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés.

Si la Coderst juge que l'immeuble est **insalubre remédiable**, le préfet doit prescrire les mesures permettant de remédier à la situation et le délai pour leur réalisation ; il prononce éventuellement une interdiction temporaire d'habiter. Si les mesures n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le préfet met en demeure le propriétaire de les réaliser, éventuellement sous astreinte, dans le délai d'un mois. À défaut d'exécution, les mesures pourront être réalisées d'office aux frais du propriétaire par le maire ou le président de l'EPCI agissant au nom de l'État, ou à défaut le préfet, y compris si les locaux sont devenus vacants et constituent un danger.

Un immeuble inoccupé ne constituant pas un danger pour la santé et la sécurité des voisins peut être interdit à l'habitation par arrêté du préfet qui précise les mesures à prendre pour empêcher l'accès à l'immeuble et les travaux à réaliser.

Si l'immeuble devient inoccupé après l'édition de l'arrêté, qu'il est sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des voisins, le propriétaire n'est plus tenu de réaliser les mesures prévues par l'arrêté dans le délai fixé mais doit les réaliser avant toute nouvelle occupation.

Lorsque le rapport de l'ARS constate **l'existence d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité** des occupants résultant de l'insalubrité de l'immeuble le préfet met en demeure, en application de l'article L. 1331-26-1 CSP, le propriétaire de prendre dans un délai donné toutes mesures permettant de faire cesser ce danger. Le préfet peut interdire temporairement l'habitation des lieux. Si les mesures ne sont pas réalisées dans le délai imparti, le préfet peut les exécuter d'office.

- Lorsque l'État souhaite éradiquer l'existence de bidonvilles, le préfet peut, après avis de la Coderst, **définir des périmètres insalubres** en application de l'article L. 1331-25 CSP, dans lequel il pourra déclarer insalubres des locaux impropres à l'habitation pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. L'arrêté emporte interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux.

- Les sanctions encourues en cas de non-respect des polices en matière de santé publique sont prévues à l'article L. 1334-7 CSP.

Manquement	Sanction
<p>Ne pas déférer à une injonction prise en matière de police relative à l'utilisation des locaux présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants (L. 1331-24)</p> <p>Refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites par un arrêté d'insalubrité réparable (II de l'article L. 1331-28)</p>	<p>un an d'emprisonnement et une amende de 50 000 euros</p>
<p>Ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise en cas de mise en location de locaux dans des conditions conduisant à leur suroccupation manifeste (L. 1331-23)</p>	<p>deux ans d'emprisonnement et une amende de 75 000 euros</p>
<p>Ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise en cas de mise en location de locaux impropres à l'habitation (L. 1331-22)</p> <p>Le fait, à compter de la notification de la réunion de la Coderst ou à compter de la notification de la mise en demeure prise dans le cadre des différentes polices du CSP de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants</p> <p>Ne pas respecter de mauvaise foi, une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux prise en application des polices prévues dans le CSP</p> <p>Remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des polices prévues dans le CSP</p>	<p>trois ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 euros</p>

B. Police relevant de la sécurité publique

- En matière de sécurité publique, la **police relative aux bâtiments menaçant ruine** est définie aux articles L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et suivants.

Ainsi, lorsqu'un bâtiment menace ruine et peut par son effondrement compromettre la sécurité ou, ne présente pas les garanties de

solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, le maire peut mettre en demeure le propriétaire de réaliser des travaux de réparation ou la démolition dans un délai déterminé. Le maire peut également prononcer une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Dans ce cas, la durée maximale d'habitation ne peut excéder une année. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, le propriétaire qui ne réalise pas les travaux demandés dans le délai pourra être condamné au paiement d'astreinte.

Si le propriétaire n'a pas réalisé les travaux prescrits, le maire met la personne en demeure d'y procéder dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois, éventuellement sous astreinte. À défaut de réalisation des travaux, le maire procède à l'exécution d'office des travaux.

- En cas de **péril grave et imminent** établi par un expert, le maire prescrit en application de l'article L. 511-3 CCH les mesures provisoires garantissant la sécurité. Si les mesures ne sont pas réalisées dans le délai imparti, le maire peut les exécuter d'office.

- Une procédure spéciale est mise en œuvre en cas d'atteinte à la **sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation**. Cette procédure permet au maire à l'issue d'une procédure contradictoire de prendre des mesures en cas de fonctionnement défectueux ou de défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation. Lorsque les mesures n'ont pas été exécutées, le maire peut mettre la personne en demeure de le faire dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. À défaut d'exécution, il peut réaliser d'office les travaux. En cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire dispose de pouvoirs spécifiques (article L. 129-1 CCH et suivants).

- Enfin, des règles sont prévues en matière de **sécurité des établissements recevant du public à des fins d'hébergement** afin de protéger les personnes contre les risques de panique et d'incendie (article L. 123-3 CCH).

- Les sanctions encourues en cas de non-respect des polices du péril sont prévues à l'article L. 511-6 CCH.

Manquement	Sanction
Refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application de la police du péril	un an d'emprisonnement et une amende de 50 000 euros
Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ; Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prise dans le cadre de la police du péril	trois ans d'emprisonnement et une amende de 100 000 euros

C. Une simplification des polices prévue pour 2021

L'article 198 de la loi ELAN habilite le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour :

- harmoniser et simplifier les polices administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

- modifier les dispositions relatives au transfert des polices de l'habitat du maire aux présidents des EPCI, afin de préciser « *les modalités de décision des maires, de façon à établir un cadre stable à l'exercice des compétences transférées et sécuriser les actes juridiques pris pendant les périodes transitoires de transfert de compétences* » ;

- favoriser la création par les EPCI de services qui mutualisent au niveau intercommunal les moyens matériels et financiers de lutte contre l'habitat indigne et les immeubles dangereux et de favoriser en présence d'un tel service la délégation à l'EPCI des polices de santé publique du préfet.

Le Gouvernement bénéficie de 18 mois pour publier l'ordonnance dont le contenu entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021.

II. La position de votre commission

Votre rapporteur estime que la multiplication des polices en matière d'habitat indigne n'est pas un gage d'efficacité et peut aussi être source de contentieux. Chacun admet la nécessité de simplifier ces polices.

Néanmoins, elle a estimé que le délai de 18 mois dont dispose le Gouvernement pour légiférer par ordonnances était devenu trop long depuis les événements dramatiques de la rue d'Aubagne à Marseille. C'est pourquoi elle a proposé de supprimer la partie de l'habilitation visant à harmoniser et

simplifier les polices administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne (I de l'article) afin de modifier directement le droit en vigueur (II, III et IV de l'article).

S'agissant des deux autres points de l'habilitation (pouvoirs dévolus au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police générale en matière de visite des logements et de recouvrement des dépenses engagées pour traiter les situations d'urgence ; organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de lutte contre l'habitat indigne), votre rapporteur a proposé de les maintenir mais de réduire de 6 mois le délai de l'habilitation.

Votre rapporteur a proposé d'harmoniser et d'accélérer les procédures de police spéciale en matière d'habitat insalubre ou dangereux, **en créant une police spéciale du logement qui a pour but de traiter des différents cas de dégradation du logement selon une procédure identique dont les dispositions sont rassemblées dans le code de la construction et de l'habitation.**

Estimant que les élus sont les mieux à mêmes de traiter ces situations d'habitat dégradé qui les concernent au premier chef, votre rapporteur souhaite que cette police du logement soit exercée par les présidents des EPCI, sauf si les maires demandent à exercer leurs pouvoirs en la matière, l'État conservant son pouvoir de substitution en cas de carence. Pour des raisons de procédure et notamment de respect de l'article 40 de la Constitution, votre rapporteur n'a pas pu déposer d'amendement en ce sens. Dès lors, dans le dispositif adopté par votre commission, le président de l'EPCI ou le maire selon le cas continue à prendre les arrêtés de péril, le préfet à prendre les arrêtés d'insalubrité.

Le fait de ne pas pouvoir pour des raisons de procédure désigner une autorité unique emporte pour conséquence le maintien de définition distincte d'un immeuble en péril et d'un immeuble insalubre. Mais votre rapporteur estime qu'à terme la police du logement devra s'appliquer à « l'habitat dégradé » qui recouvrirait les cas de péril, d'insalubrité, d'indignité et de non décence.

Votre rapporteur a cependant pu harmoniser les procédures applicables aux deux situations les plus importantes : les immeubles en péril et les immeubles insalubres.

Elle a donné **une définition de ces deux situations**. Si la définition du bien en péril correspond au droit actuel, votre rapporteur a rassemblé sous une seule définition les différents cas d'insalubrité (articles L. 511-1, L. 511-2, L. 511-3).

Le **droit de visite** mentionné dans la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations est également inscrit pour plus de lisibilité dans le code de la construction et de l'habitation. Les délais pour, d'une part, constater la situation d'insalubrité ou de péril et, d'autre part, remettre le rapport de constat, fixés aujourd'hui

chacun à 3 mois **sont raccourcis**. L'article 5 de la proposition de loi propose de réduire à un mois le délai de visite. Votre rapporteur partage avec Bruno Gilles sa volonté d'accélérer la phase d'instruction. Néanmoins, elle a estimé préférable de **donner un délai global de deux mois pour à la fois visiter les locaux et transmettre le rapport à la personne concernée** (articles L. 511-4 et L. 511-5).

Votre rapporteur a choisi de maintenir une distinction entre les situations d'urgence et de non-urgence. Elle a considéré que l'existence de revêtements dégradés au plomb en présence d'enfants mineurs et de femmes enceintes entraine dans un cas d'urgence (articles L. 511-6 et L. 511-7).

Elle a ensuite **harmonisé les procédures de non-urgence sur le modèle de la police du péril**. En effet, les représentants des propriétaires entendus par votre rapporteur ont regretté de ne pas être associés en amont dans le cadre de la procédure d'insalubrité. C'est pourquoi il est proposé qu'à l'issue d'une phase contradictoire qui durerait au maximum deux mois à compter de la transmission du rapport, l'immeuble soit déclaré en péril ou insalubre par arrêté. Cet arrêté vaudrait mise en demeure pour le propriétaire de procéder dans un délai déterminé aux mesures et travaux nécessaires pour mettre un terme au péril ou à la dangerosité de l'immeuble. La saisine de la Coderst actuellement prévue pour les cas d'insalubrité serait supprimée.

Une **interdiction définitive ou temporaire d'habiter les lieux ou de les utiliser** peut être prononcée. L'article 6 de la proposition de loi prévoit qu'en cas d'interdiction définitive, sa date d'entrée en vigueur devrait intervenir au plus tard dans un délai de trois mois contre un délai d'un an actuellement. **Votre rapporteur partage avec Bruno Gilles son souhait d'accélérer la phase de relogement mais elle estime pour des raisons de pragmatisme qu'il est essentiel de tenir compte du marché du logement. Aussi, le délai maximal est-il fixé à six mois dans les zones tendues et à trois mois dans les zones non tendues.**

À l'issue du délai, si la personne n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits, elle est redevable du paiement d'une astreinte et l'autorité compétente peut exercer les travaux d'office sans qu'il soit procédé de nouveau à une mise en demeure (articles L. 511-8 à L. 511-14).

Les sanctions sont également harmonisées. Le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les arrêtés de péril ou d'insalubrité, le fait de dégrader les locaux pour les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, et le fait de ne pas respecter de mauvaise foi les interdictions d'habiter ou de louer sont soumis à la même peine maximale soit trois d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende (article L. 511-15).

À ce stade, votre rapporteur a maintenu de manière autonome les cas du péril des monuments funéraires, du traitement des bidonvilles, de la police spéciale en cas d'atteinte à la sécurité des équipements communs des

immeubles collectifs d'habitation et de la police en matière de sécurité des établissements recevant du public à des fins d'hébergement.

En conséquence, votre commission a adopté l'amendement COM-28 rectifié de votre rapporteur.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

Article 1^{er} D (nouveau)

(article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales)

Clarification de la situation des occupants en cas de mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire

Objet : cet article propose de clarifier la situation des occupants en cas de mise en œuvre des pouvoirs de police générale du maire.

I. Le droit en vigueur

Outre ses pouvoirs de police spéciale en matière de péril, le maire qui est chargé d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques dispose à cette fin de pouvoirs de police générale en application des articles L. 2212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales.

II. La position de votre commission

Votre rapporteur a souhaité clarifier la situation de l'occupant d'un bien présentant un danger grave et immédiat affectant la santé ou la sécurité des occupants pendant la période intermédiaire entre l'exercice des pouvoirs de police générale du maire et l'exercice des pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat indigne.

Le maire pourra ainsi interdire pendant cette période intermédiaire l'accès, l'habitation ou l'utilisation des locaux en raison d'un danger grave et immédiat affectant la santé ou la sécurité des occupants. Dans ce cas, la personne ayant mis à disposition ces locaux devra procéder au relogement des occupants et le bail et le paiement des loyers seront suspendus jusqu'à la suppression du risque à l'origine de l'arrêté.

Votre commission a adopté l'amendement COM-22 rectifié de votre rapporteur en ce sens.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

Article 1^{er} E (nouveau)

(article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)

Nomination d'un syndic professionnel en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité

Objet : cet article propose de rendre obligatoire la présence d'un syndic professionnel en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

I. Le droit en vigueur

Les copropriétaires sont libres de choisir un syndic professionnel ou de désigner un ou plusieurs d'entre eux pour exercer les fonctions de syndic.

En application de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles, si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas désigné de syndic, ce dernier pourra l'être par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête :

- d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- du maire de la commune ;
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

II. La position de votre commission

Les syndics professionnels sont, par leur compétence et leur formation, des acteurs importants de la lutte contre l'habitat indécet et indigne. Leur présence peut contribuer à prévenir mais aussi à enrayer le processus de dégradation d'une copropriété.

Pour votre rapporteur, lorsque le maire ou le préfet décide de prescrire des mesures et travaux pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité, l'existence d'un syndic professionnel apparaît alors comme un

atout pour la mise en œuvre des mesures demandées, notamment lorsqu'elles concernent des parties communes.

C'est pourquoi, votre rapporteur a proposé que, lorsque l'autorité publique concernée prescrit des mesures pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité et qu'elle constate l'absence de syndic professionnel, elle saisisse dans un délai d'un mois le président du tribunal de grande instance aux fins de cette désignation. La présence du syndic professionnel sera obligatoire jusqu'à la mainlevée de l'arrêté.

Votre commission a adopté en conséquence l'amendement COM-11 de votre rapporteur.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

CHAPITRE I^{ER}

Renforcer les capacités de contrôle et d'intervention des collectivités territoriales et de leurs groupements en matière de logements insalubres ou dangereux

Article 1^{er}

(articles L. 111-6-1-1 à L. 111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation, article 8-1 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)

Régime du « permis de diviser » - Application des règles de la division des immeubles en cas de colocation à baux multiples

Objet : cet article propose d'appliquer le permis de diviser aux opérations tendant à diviser le logement qu'elles nécessitent ou non des travaux. Il précise que la collectivité sera la bénéficiaire des amendes prononcées en cas de non-respect des règles du permis de diviser. Elle soumet la colocation à baux multiples à l'ensemble des règles relatives à la division des immeubles.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation interdit les divisions d'immeubles dans les cas suivants :

- lorsque l'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, ou lorsqu'il comprend pour un quart au moins de sa superficie des logements classés en catégorie IV de la loi du 1^{er} septembre 1948 sur les rapports locatifs, c'est-à-dire qui ne comportent aucun équipement et ne répondent pas aux normes de décence ;

- lorsque la division envisagée conduirait à créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m³ ou qui ne bénéficieraient pas d'un accès à l'eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à l'électricité ou qui n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic évaluant la présence d'amiante et le risque de saturnisme ;

- lorsque s'agissant d'immeubles de grande hauteur, la commission de sécurité a donné un avis défavorable à la division.

Le non-respect de ces interdictions est puni d'une peine de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 euros.

Les colocations à baux multiples constituent une division du logement et doivent respecter les articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Néanmoins, l'article 141 de la loi ELAN, a décidé de leur appliquer par dérogation aux dispositions de l'article L. 111-6-1, la surface et le volume habitables des locaux privatifs soit 9 mètres carrés et 20 mètres cubes.

Constatant que les marchands de sommeil n'hésitaient pas à diviser des logements ou des immeubles pour les louer, la loi ALUR a créé **une autorisation préalable communément appelée « permis de diviser »** pour les demandes de travaux ayant pour conséquence de créer plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Deux cas doivent être distingués.

Dans le premier cas, l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut la commune, peut, en application de l'article L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation, instaurer cette autorisation préalable *« dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer »*.

Il doit tenir compte :

- du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

- et du programme local de l'habitat (PLH). Si la commune n'est pas couverte par un PLH, la délimitation est prise après avis du préfet.

Lorsque ce dispositif d'autorisation préalable est mis en place, le président de l'EPCI, ou à défaut le maire :

- doit refuser le permis de diviser dès lors que les dispositions de l'article L. 111-6-1 précité ne sont pas respectées ;

- peut refuser le permis de diviser ou le soumettre à conditions lorsque les locaux sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Dans le second cas, l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut la commune peut, en application de l'article L. 111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, instaurer le permis de diviser dans des zones délimitées en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, soit des zones dans lesquelles les programmes de logements **doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le règlement d'urbanisme.**

Lorsque le permis de diviser est mis en place, le président de l'EPCI, ou à défaut le maire, **peut refuser l'autorisation de créer les locaux lorsque ces derniers ne respectent pas les proportions et tailles minimales fixées par le PLU.**

La personne qui réalise les opérations de division conduisant à la création de locaux dans des immeubles à usage d'habitation sans permis de diviser, peut être condamnée par le préfet au paiement d'une amende administrative maximale de 15 000 euros, le montant étant porté à 25 000 euros en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans. L'amende doit être proportionnée à la gravité des manquements et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. Le produit de l'amende est versé à l'Anah.

II. La proposition de loi initiale

L'article 1^{er} propose d'étendre l'autorisation préalable à toutes opérations tendant à diviser le logement que cela nécessite ou non des travaux, et non aux seules opérations nécessitant des travaux.

III. La position de votre commission

Comme le souligne l'IAU d'Île-de-France dans son rapport précité, *« la demande d'autorisation préalable n'étant obligatoire qu'en cas de travaux, les logements créés sans travaux ou les divisions « de fait », de type colocation, méthode la plus utilisée par les marchands de sommeil, y échappent ».*

Votre rapporteur salue la proposition de notre collègue Bruno Gilles visant à supprimer la condition de travaux. En effet, les marchands de sommeil cherchant les économies, il est rare qu'ils entament des travaux pour diviser les logements.

Ayant été alertée sur le fait que les marchands de sommeil bénéficiaient de la nouvelle réglementation prévue par la loi ELAN qui

applique en cas de colocation à baux multiples des règles de surface et de volume plus favorables, votre rapporteur a proposé de revenir sur ces dispositions. Elle a proposé qu'en cas de colocation à baux multiples, les règles de surface et de volume de l'article L. 111-9-1 du code de la construction et de l'habitation (soit 14 m² et 33 m³) s'appliquent. Votre commission a adopté un amendement COM-13 de votre rapporteur en ce sens.

Outre un amendement rédactionnel COM-12 de votre rapporteur, votre commission a également adopté un amendement COM-23 de votre rapporteur qui **propose d'affecter à l'établissement public de coopération intercommunale, ou à défaut à la commune, qui a instauré le « permis de diviser » le produit des amendes prononcées par le préfet pour non-respect des règles relatives au « permis de diviser ».**

Au regard des coûts induits par la mise en place de cette procédure, il paraît plus logique que ce soient les collectivités territoriales qui bénéficient du produit des amendes.

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

Article 2

Expérimentation en matière de délivrance du permis de louer

Objet : cet article propose d'expérimenter le principe selon lequel le silence de l'EPCI, ou de la commune, sur la demande de permis de louer pendant deux mois vaut décision de rejet.

I. Le droit en vigueur

Pour lutter contre l'habitat indigne, la loi ALUR a créé aux articles L. 635-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation le permis de louer.

L'EPCI ou, à défaut la commune, peut instaurer en application de l'article L. 635-1 **une autorisation préalable de mise en location, communément appelée permis de louer, dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé.** Il doit pour déterminer ces zones tenir compte de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et prendre en compte le programme local de l'habitat et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHPD).

Pour chaque zone délimitée, l'EPCI, ou la commune, peut préciser les catégories et caractéristiques des logements soumis au permis de louer. Le dispositif ne peut entrer en vigueur moins de six mois à compter de la publication de la délibération de l'EPCI ou de la commune.

Le dispositif ne s'applique pas à la location des logements du parc social ni aux logements conventionnés APL.

L'EPCI peut déléguer à une ou plusieurs communes sur leur demande, la mise en œuvre et le suivi du permis de louer sur leurs territoires pour la durée du PLH.

Le président de l'EPCI, ou à défaut le maire, peut refuser de délivrer le permis de louer ou peut le conditionner lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Lorsqu'il rejette la demande, le président de l'EPCI, ou à défaut le maire, doit motiver sa décision et indiquer les travaux ou aménagements nécessaires pour que le logement soit conforme aux exigences de sécurité et de salubrité.

En l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande de permis de louer, le silence du président de l'EPCI ou le maire vaut autorisation préalable de mise en location en application de l'article L. 635-4. Cette demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Le bailleur doit joindre cette autorisation au contrat de bail en application de l'article L. 635-5.

Le bailleur qui a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation encourt une sanction administrative d'un montant maximal de 5 000 euros prononcée par le préfet. En cas de nouveau manquement dans le délai de trois ans, le montant maximal est porté à 15 000 euros d'amende. Lorsque le bailleur a mis en location un logement malgré une décision de rejet de sa demande de permis de louer, il encourt une amende d'un montant maximal de 15 000 euros en application de l'article L. 635-7.

L'amende doit être proportionnée à la gravité des manquements et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. Le produit de l'amende est versé à l'Anah.

L'autorisation préalable de mise en location ne peut être opposée aux autorités chargées d'assurer la police de la salubrité ou de la sécurité publiques en application de l'article L. 635-9. Lorsqu'elle a été délivrée tacitement, elle ne rend pas automatiquement le logement décent ou digne. Enfin, la location sans autorisation préalable n'a pas d'incidence sur le bail du locataire en application de l'article L. 635-8.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article propose d'inverser le principe selon lequel le silence de l'EPCI, ou de la commune, sur la demande de permis de louer vaut autorisation de mise en location en précisant que le silence gardé pendant deux mois vaut décision de rejet.

Il supprime par coordination le second alinéa de l'article L. 635-8 relative aux autorisations délivrées tacitement.

III. La position de votre commission

Les professionnels entendus par votre rapporteur ont exprimé des positions divergentes sur les dispositions du présent article.

Certains d'entre eux ont fait part de leurs réticences à l'instauration d'une règle prévoyant que le silence de la collectivité emporte rejet de la demande. Ils craignent que l'inversion du principe n'entraîne un ralentissement du marché locatif. En effet, les bailleurs pourraient ne pas pouvoir louer leur bien pendant deux mois alors même qu'ils auraient trouvé un nouveau locataire. Cette nouvelle disposition pourrait entraîner un manque à gagner pour les propriétaires bailleurs des zones tendues dans lesquelles le préavis est d'un mois. Cette disposition pourrait ainsi pénaliser les propriétaires de bonne foi sans forcément atteindre les marchands de sommeil.

D'autres personnes se sont au contraire montrées favorables à cette nouvelle procédure sous réserve que les collectivités aient mis en place les moyens humains adéquats au traitement des dossiers.

Votre rapporteur a jugé la proposition de notre collègue prématurée et a proposé dans un premier temps de mettre en place une expérimentation dans certains territoires volontaires. Tel est l'objet de l'amendement COM-14 adopté par votre commission.

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

Article 2 bis (nouveau)

(article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation)

Interdiction de facturation du traitement des demandes de permis de louer

Objet : cet article interdit aux collectivités de facturer le traitement des demandes de permis de louer.

I. Le droit en vigueur

Pour une présentation du permis de louer, le lecteur se reportera au commentaire de l'article 2 du présent rapport.

II. La position de votre commission

L'article 200 de la loi ELAN prévoit que les EPCI ou communes ne peuvent exiger aucuns frais pour le traitement des demandes de permis de louer. Cette disposition a cependant été censurée par le Conseil constitutionnel qui a considéré qu'il s'agissait d'un cavalier législatif car elle ne présentait pas de lien même indirect avec le texte.

Votre rapporteur a souhaité reprendre cette disposition. En effet, dès lors que la mise en place d'un permis de louer n'est pas une nouvelle compétence imposée aux collectivités mais un choix que ces dernières ont fait dans la lutte contre l'habitat indigne, rien ne justifie que cette mesure donne lieu à facturation.

Votre commission a adopté deux amendements identiques COM-16 de votre rapporteur et COM-1 rectifié de M. Jean-Pierre Grand en ce sens.

Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.

Article 2 ter (nouveau)

(article L. 635-4 du code de la construction et de l'habitation)

Dispense de permis de louer en cas de nouvelle mise en location depuis moins d'un an

Objet : cet article propose de dispenser le bailleur de demander un permis de louer lorsqu'il aura déjà obtenu un permis de louer pour le même logement il y a moins d'un an. Il devra cependant déclarer cette mise en location auprès de la collectivité.

I. Le droit en vigueur

Pour une présentation du permis de louer, le lecteur se reportera au commentaire de l'article 2 du présent rapport.

II. La position de votre commission

Lorsque l'autorisation préalable de mise en location a été instaurée, une demande d'autorisation doit être déposée à chaque nouvelle mise en location.

Les communes peuvent être découragées face à l'ampleur de la tâche que représente l'instruction des permis de louer.

Votre rapporteur a donc proposé de dispenser le bailleur de demander un permis de louer lorsqu'il aura déjà obtenu une autorisation expresse de mise en location du bien concerné il y a moins d'un an. Il devra cependant déclarer cette mise en location auprès de la collectivité.

Votre commission a adopté en conséquence l'amendement COM-18 rectifié de votre rapporteur en ce sens.

<p>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</p>

Article 3 (Supprimé)
(article 776 du code de procédure pénale)

Possibilité pour les maires et les présidents d'EPCI de pouvoir accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire en cas de permis de louer et de permis de diviser

Objet : cet article permet aux maires et aux présidents d'EPCI de pouvoir accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire lorsqu'ils sont saisis d'une demande de permis de diviser, d'une déclaration de mise en location et d'une demande de permis de louer. Il a été supprimé par votre commission.

I. Le droit en vigueur

Le casier judiciaire de chaque personne comprend trois bulletins :

- le bulletin n° 1 est le bulletin le plus complet qui comprend l'ensemble des condamnations. Il n'est accessible qu'aux autorités judiciaires ;

- le bulletin n° 2 comporte la plupart des condamnations et décisions de justice. L'accès au bulletin n° 2 du casier judiciaire est encadré à l'article 776 du code de procédure pénale. Seules certaines autorités peuvent obtenir le bulletin n° 2 et pour certains cas précis. À titre d'exemple, on citera le cas des administrations chargées de contrôler l'exercice d'une activité professionnelle ou sociale lorsque l'exercice fait l'objet de restrictions reposant sur l'existence de condamnations pénales ou de sanctions disciplinaires ;

- le bulletin n° 3 comporte uniquement les condamnations les plus graves. Ce bulletin n'est accessible qu'à la personne concernée.

Pour une présentation des régimes des permis de diviser, des permis de louer et des déclarations de mise en location, le lecteur se reportera aux commentaires des articles 1^{er}, 2, 7 et 8 du présent rapport.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article propose de reprendre une disposition adoptée par le Sénat lors de l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, tendant à permettre aux maires et aux présidents d'EPCI de pouvoir accéder au bulletin n° 2 du casier judiciaire lorsqu'ils sont saisis d'une demande de permis de diviser, d'une demande de permis de louer ou d'une déclaration préalable de mise en location.

III. La position de votre commission

À l'issue des auditions, votre rapporteur a constaté que la mesure proposée présente plusieurs difficultés juridiques ce qui avait d'ailleurs justifié sa suppression par la commission mixte paritaire sur le projet de loi ELAN.

Comme l'ont indiqué les représentants du ministère de la justice à votre rapporteur, la mesure risque tout d'abord de désorganiser le service du casier judiciaire au regard du nombre de demandes à traiter alors même qu'il est déjà fortement sollicité par ailleurs.

En outre, le maire ou le président de l'EPCI disposera d'une information sur le passé judiciaire du demandeur qu'il ne pourra pas utiliser pour refuser de délivrer le permis de louer ou le permis de diviser car le

passé judiciaire du demandeur n'est pas une condition de délivrance de ces permis. S'ils venaient à utiliser cette information, ils pourraient voir leur décision contestée en justice.

Dans la mesure où les données du bulletin n° 2 font l'objet d'une procédure d'effacement à l'issue d'un certain délai, cette disposition ne préserve pas la collectivité de délivrer un permis de louer à une personne ayant été condamnée par le passé comme marchand de sommeil.

Enfin, outre qu'il s'agit d'un signal de défiance envoyé aux propriétaires de bonne foi, votre rapporteur constate que l'article 189 de la loi ELAN a prévu que le maire de la commune sur laquelle est situé le bien est informé par le notaire en cas de non-conclusion d'une vente à une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien. Il ne lui a pas paru souhaitable d'aller au-delà et a proposé de supprimer cet article.

En conséquence, votre commission a adopté un amendement COM-15 de votre rapporteur supprimant cet article.

<p>Votre commission a supprimé cet article.</p>
--

Article 4

(article L. 511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Nouveau cas relevant de la procédure d'expropriation simplifiée - Bénéficiaire du bien exproprié selon la procédure simplifiée

Objet : cet article introduit un nouveau cas soumis à la procédure d'expropriation simplifiée et donne aux collectivités territoriales un droit de priorité à bénéficier des expropriations menées dans ce cadre.

I. Le droit en vigueur

Dans la mesure où l'expropriation d'un bien porte atteinte au droit de propriété, principe reconnu dans l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen, les cas et les conditions de l'expropriation d'un bien immobilier sont encadrés par la loi.

Les modalités de l'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine sont définies aux articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces immeubles bénéficient d'une procédure simplifiée dérogatoire au droit commun.

Peut être décidée au bénéfice de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'une société de construction dont la majorité du capital est détenu par l'Etat, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement, l'expropriation :

- des **immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable** ;
- des **immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et accompagné d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter** ;
- à titre exceptionnel des immeubles ni insalubres, ni impropres à l'habitation mais dont l'expropriation est indispensable pour la démolition d'immeubles insalubres ou menaçant ruine ;
- à titre exceptionnel, des terrains comportant des immeubles insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire pour résorber l'habitat insalubre ; peu important que le terrain comprenne également des immeubles salubres ou ne menaçant pas ruine.

L'État déclare l'expropriation d'utilité publique et désigne le bénéficiaire de l'expropriation qui est tenu de reloger les occupants des immeubles expropriés. Il fixe le montant de l'indemnité provisionnelle d'expropriation et celle de déménagement si ce dernier n'est pas assuré par l'administration. La date de prise de possession ne peut intervenir moins d'un mois après la publication de l'acte déclarant l'expropriation d'utilité publique.

Dans sa décision n° 2010-26 QPC *SARL l'Office central d'accession au logement*, le Conseil constitutionnel a rappelé que l'expropriation supposait pour être constitutionnelle de respecter les principes suivants :

- la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée ;
- la prise de possession doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ;
- l'indemnisation doit être juste c'est-à-dire qu'elle doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ;
- l'existence d'une voie de recours doit être prévue en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation.

La procédure d'expropriation en matière d'insalubrité est une procédure dérogatoire au droit commun qui a été déclaré conforme à la constitution par le Conseil constitutionnel dans la même décision n° 2010-26 QPC, qui a souligné que :

- le champ de la dérogation est étroitement circonscrit ;

- l'entorse au calcul de l'indemnisation est justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général ;

- les droits des propriétaires concernés sont préservés car ils sont informés de la procédure et peuvent être entendus lors des différentes étapes de la procédure.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article propose de créer un nouveau cas soumis à la procédure d'expropriation simplifiée pour les immeubles déclarés insalubres remédiables et objets d'une interdiction temporaire d'habiter à la condition que le propriétaire n'ait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai d'un mois à compter de sa mise en demeure de le faire et que la personne ne s'est pas libérée de son obligation en ayant conclu un bail à réhabilitation.

III. La position de votre commission

Si votre rapporteur comprend l'intention de l'auteur de la proposition de loi, néanmoins plusieurs personnes auditionnées ont estimé que la mesure proposée par le présent article était contraire à l'article 17 de la déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen. En effet, si le Conseil constitutionnel a validé les règles dérogatoires en matière d'expropriation c'est en raison du caractère très encadré de la procédure.

Or, en étendant cette procédure dérogatoire à des cas d'immeubles déclarés insalubres remédiables qui n'auraient pas fait l'objet de travaux dans un délai d'un mois, et alors même que le droit en vigueur prévoit la possibilité de réaliser d'office les travaux aux frais du propriétaire, l'article ouvre considérablement le champ d'application de la procédure dérogatoire d'expropriation. Dès lors, l'article présente un risque sérieux d'inconstitutionnalité.

C'est pourquoi votre rapporteur a proposé **d'encadrer le dispositif en ajoutant plusieurs conditions supplémentaires**. Ainsi, l'expropriation selon la procédure simplifiée serait possible pour les immeubles objets d'un arrêté de péril ou d'insalubrité et faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux si :

- les mesures prescrites par l'arrêté de péril ou d'insalubrité n'ont pas été prises et la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation en souscrivant un bail à réhabilitation ;

- après une mise en demeure notifiée par l'autorité publique concernée, mentionnant la possibilité pour la personne d'être expropriée de son bien, celle-ci n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de péril ou d'insalubrité dans le nouveau délai fixé par la mise en demeure

et ne s'est pas libérée de son obligation en souscrivant un bail à réhabilitation ;

- la réalisation d'office des travaux n'est pas possible ;

- le coût des mesures et travaux prescrits est supérieur à la moitié de la valeur du bien.

En conséquence, votre commission a adopté un amendement COM-26 de votre rapporteur en ce sens.

Votre rapporteur a également souhaité **donner un droit de priorité aux collectivités territoriales pour bénéficier du bien exproprié en raison d'un arrêté de péril ou d'insalubrité**. Elle a en effet estimé que les collectivités territoriales qui sont bien souvent à l'origine du signalement de l'insalubrité ou du péril seraient mieux à même de valoriser et de gérer un bien exproprié sur leurs territoires plutôt que l'État. Votre commission a en conséquence adopté un amendement COM-29 de votre rapporteur en ce sens.

Enfin, votre commission a adopté un amendement COM-30 de votre rapporteur procédant aux coordinations nécessaires avec la réforme des polices de l'habitat indigne proposée à l'article 1^{er} C.

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

Article 4 bis (nouveau)
(article L. 213-2 du code de l'urbanisme)

Mention du nom de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner

Objet : cet article rend obligatoire la mention du nom de l'acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner.

I. Le droit en vigueur

Le droit de préemption urbain défini aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme est très encadré.

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son bien situé dans le périmètre du droit de préemption, il doit à peine de nullité de la cession remplir une déclaration préalable. Cette déclaration mentionne obligatoirement en application de l'article L. 213-1 le prix et les conditions de l'aliénation.

II. La position de votre commission

Plusieurs personnes entendues par votre rapporteur ont appelé à la mise en place d'un droit de préemption adapté à la lutte contre l'habitat indigne. Considérant l'idée intéressante, votre commission appelle le Gouvernement à déposer un amendement en ce sens, faute de pouvoir le faire elle-même en raison de l'irrecevabilité financière d'une telle disposition.

Votre rapporteur a proposé de rendre obligatoire la mention du nom du futur acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner. Cette indication utile dans l'exercice du droit de préemption n'est en effet pas obligatoire alors que cela permettrait aux collectivités territoriales de bénéficier d'informations supplémentaires pour détecter d'éventuels marchands de sommeil.

Votre commission a adopté l'amendement COM-31 de votre rapporteur en ce sens.

<p>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</p>

Article 4 ter (nouveau)

(article L. 2334-36 du code général des collectivités territoriales)

Possibilité d'affecter la DETR aux travaux portant sur l'habitat en péril

Objet : cet article rend possible l'affectation d'une part de la dotation d'équipements des territoires ruraux aux opérations de démolition de l'habitat en péril.

I. Le droit en vigueur

Les crédits de la dotation d'équipements des territoires ruraux sont attribués en application de l'article L. 2334-36 du code général des collectivités territoriales par le préfet aux collectivités des territoires ruraux, sous forme de subventions en vue de la réalisation d'investissements, ainsi que de projets dans le domaine économique, social, environnemental, sportif et touristique ou favorisant le développement ou le maintien des services publics en milieu rural.

Une commission départementale composée d'élus définit les opérations prioritaires et les fourchettes de subventions applicables à ces opérations.

II. La position de votre commission

Votre commission a adopté l'amendement COM-2 rectifié *bis* de Mme Sylvie Vermeillet et plusieurs de ses collègues rendant possible l'affectation d'une part de la dotation d'équipements des territoires ruraux aux opérations de démolition de l'habitat en péril lorsque la commune fait face à des propriétaires défaillants.

<p>Votre commission a adopté cet article additionnel ainsi rédigé.</p>

CHAPITRE II

Accélérer les réponses aux situations d'insalubrité et de dangerosité des immeubles (*Division et intitulé supprimés*)

Votre commission a décidé pour des raisons de clarté et de lisibilité de supprimer le présent chapitre. Les deux articles qui le composent sont transférés dans un chapitre à portée plus large portant sur la réforme des procédures en matière d'habitat indigne.

Article 5 (Supprimé)

(article L. 1331-28 du code de la santé publique)

Réduction de la durée maximale d'habitation d'un immeuble déclaré irrémédiablement insalubre.

Objet : cet article propose de réduire d'un an à trois mois la durée maximale d'habitation d'un immeuble déclaré irrémédiablement insalubre.

I. Le droit en vigueur

La police administrative en matière d'insalubrité est définie aux articles L. 1331-26 du code de la santé publique (*cf pour une présentation de cette police, le lecteur se reportera au commentaire de l'article 1^{er} C*).

Lorsque le préfet déclare, en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique, **l'immeuble insalubre à titre irrémédiable**, il prononce **une interdiction définitive d'habiter** et éventuellement une interdiction d'utiliser les lieux. Le préfet fixe la durée maximale d'habitation de l'immeuble **qui ne peut dépasser un an**.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article propose de réduire d'un an à trois mois, la durée maximale d'habitation d'un immeuble déclaré irrémédiablement insalubre.

III. La position de votre commission

S'il est indispensable de reloger au plus vite les occupants d'un logement déclaré insalubre ou en péril, il convient néanmoins de s'assurer que le délai sera suffisant pour permettre effectivement le relogement. Or, dans les zones tendues, où l'offre ne suffit pas à répondre à la demande, le relogement est en pratique plus long à opérer.

Votre rapporteur a en conséquence proposé de fixer ce délai à six mois dans les zones tendues et à trois mois dans les zones non tendues. Il s'agit d'une solution d'équilibre permettant d'envoyer un signal aux autorités publiques pour que le relogement intervienne dans les délais certes plus courts mais réalistes au regard des tensions constatées dans certains territoires dans l'offre de logement.

Toutefois, cette proposition de votre rapporteur a été intégrée à l'article 1^{er} C et votre commission a adopté un amendement COM-20 de suppression de cet article par cohérence.

<p>Votre commission a supprimé cet article.</p>
--

Article 6 (Supprimé)

(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)

Raccourcissement du délai de visite d'un agent pour établir un constat en matière d'insalubrité de l'immeuble

Objet : cet article prévoit de raccourcir de trois mois à un mois le délai dans lequel a lieu la visite d'un agent chargé d'établir un constat en matière d'insalubrité de l'immeuble.

I. Le droit en vigueur

La loi ALUR a créé 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 afin de préciser qu'en cas de demande d'un particulier relevant des pouvoirs de police spéciale en matière de péril, d'insalubrité, de

protection contre les risques d'incendie et de panique et enfin en matière de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, un agent assermenté doit visiter le logement dans un délai de trois mois à compter de la demande.

L'article 90 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron a simplifié le dispositif en n'exigeant plus que l'agent soit assermenté.

La loi ELAN a complété le dispositif en précisant que l'agent ayant effectué la visite doit transmettre dans un délai de trois mois son constat à l'autorité compétente et aux intéressés.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article propose que la visite de l'agent pour établir le constat ait lieu dans le délai d'un mois et non de trois mois, l'auteur estimant « inacceptable » ce délai de trois mois pour réaliser la visite qui s'ajoute aux trois mois prévus pour la remise du rapport.

III. La position de votre commission

Votre rapporteur estime comme notre collègue Bruno Gilles que le délai de trois mois prévu pour réaliser la visite est trop long au regard des enjeux en termes de salubrité et de sécurité des logements. Elle considère également que le délai de trois mois prévu pour la remise du rapport ne se justifie pas. Elle a en conséquence proposé de réduire ces délais en prévoyant un délai de deux mois dans lequel devront avoir lieu la visite et la transmission du rapport.

Toutefois, cette proposition de votre rapporteur a été intégrée à l'article 1^{er} C et votre commission a adopté un amendement COM-21 rectifié de suppression de cet article par cohérence.

<p>Votre commission a supprimé cet article.</p>
--

CHAPITRE III

Renforcer l'efficacité des sanctions contre les marchands de sommeil

Article 7

(article L. 634-4 du code de la construction et de l'habitation)

Renforcement des sanctions en cas de non-respect de l'obligation de déclaration de mise en location.

Objet : cet article renforce les sanctions en cas de non-respect de l'obligation de déclaration de mise en location, en doublant l'amende maximale encourue qui passe de 5 000 euros à 10 000 euros et en fixant son montant maximal à 20 000 euros en cas de nouveaux manquements dans un délai de trois ans.

I. Le droit en vigueur

La loi ALUR a défini le **régime de la déclaration de mise en location** aux articles L. 634-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut la commune, peut délimiter, en application de l'article L. 634-1, **des zones dans lesquelles la mise en location doit faire l'objet d'une déclaration préalable**. Ces zones sont définies au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et doivent être cohérentes avec le programme local de l'habitat et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Pour chaque zone, l'EPCI, ou la commune, peut fixer des catégories et caractéristiques des logements qui s'ils sont mis en location devront faire l'objet d'une déclaration. Le dispositif ne peut entrer en vigueur moins de six mois à compter de la délibération.

Le dispositif de la déclaration de mise en location ne s'applique pas aux logements sociaux ni aux logements objets d'une convention APL.

À la demande d'une ou plusieurs communes, l'EPCI peut leur déléguer pour la durée de validité du PLH la mise en œuvre et le suivi de ce dispositif sur leur territoire.

Le bailleur doit, en application de l'article L. 634-3, déposer sa déclaration du bien dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location auprès du président de l'EPCI ou à défaut du maire de sa commune. La déclaration doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail du locataire.

Pour bénéficier du paiement en tiers payant des APL, le bailleur devra fournir le récépissé de la déclaration de mise en location.

En cas de non-respect de la déclaration de mise en location, le préfet peut, en application de l'article L. 634-4, condamner le bailleur au versement d'une amende administrative d'un montant maximale de 5 000 euros. Cette amende doit être proportionnée à la gravité des faits et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. Le produit des amendes est versé à l'Anah.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Manquement	Droit actuel	Proposition de loi
Absence de déclaration de louer	5 000 euros	10 000 euros
Nouveau manquement dans un délai de 3 ans pour la déclaration de louer	Non sanctionné	20 000 euros
Absence de dépôt de permis de louer	5 000 euros	<i>Sanctionné dans le cadre d'un nouveau cas (15 000 euros)</i>
Nouveau manquement dans un délai de 3 ans pour l'absence de dépôt du permis	15 000 euros	<i>Sanctionné dans le cadre d'un nouveau cas (30 000 euros)</i>
Location malgré le rejet de l'autorisation	15 000 euros	<i>Sanctionné dans le cadre d'un nouveau cas (15 000 euros)</i>
Nouveau manquement dans un délai de 3 ans pour la location malgré le rejet de l'autorisation	Non sanctionné	<i>Sanctionné dans le cadre d'un nouveau cas (30 000 euros)</i>
Mise en location sans disposer de l'autorisation de louer (= fusion des 2 cas précédents)		15 000 euros
Nouveau manquement dans un délai de 3 ans pour la location sans autorisation		30 000 euros
Permis de diviser	15 000 euros	Non modifié
Nouveau manquement dans un délai de 3 ans pour le permis de diviser	25 000 euros	Non modifié

II. La proposition de loi initiale

Le présent article renforce les sanctions en cas de non-respect de l'obligation de déclaration de mise en location. L'amende administrative maximale est doublée passant de 5 000 euros à 10 000 euros et en cas de nouveaux manquements dans un délai de trois ans, l'amende maximale est portée à 20 000 euros.

III. La position de votre commission

Votre rapporteur est favorable au renforcement des sanctions en cas de non-respect des règles relatives à la déclaration de mise en location.

Elle considère qu'au regard des coûts induits par la mise en place de cette procédure, il paraît plus logique que ce soient les collectivités territoriales qui bénéficient du produit des amendes. Votre commission a en conséquence adopté un amendement COM-24 de votre rapporteur en ce sens.

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

Article 8

(article L. 635-7 du code de la construction et de l'habitation)

Renforcement des sanctions en cas de location d'un logement sans avoir déposé une demande de permis de louer

Objet : cet article renforce les sanctions en cas de location d'un logement sans avoir obtenu l'autorisation préalable de mise en location.

I. Le droit en vigueur

Le bailleur qui a mis en location un logement sans avoir préalablement déposé une demande d'autorisation encourt, en application de l'article L. 635-7, une sanction administrative d'un montant maximal de 5 000 euros prononcée par le préfet. En cas de nouveau manquement dans le délai de trois ans, le montant est porté à 15 000 euros d'amende.

Lorsque le bailleur a mis en location un logement malgré une décision de rejet de sa demande de location préalable, il encourt une amende d'un montant maximal de 15 000 euros en application de l'article L. 635-7.

L'amende doit être proportionnée à la gravité des manquements et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. Le produit de l'amende est versé à l'Anah.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article renforce les sanctions encourues en cas de mise en location d'un logement en l'absence d'autorisation préalable de mise en location, soit que le bailleur n'a pas déposé de demande, soit qu'il a mis son logement en location malgré le rejet de sa demande d'autorisation.

Le montant de l'amende administrative maximale que pourra prononcer le préfet est fixé à 15 000 euros. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de l'amende encourue est porté à 30 000 euros.

III. La position de votre commission

Votre rapporteur est favorable au renforcement des sanctions en cas de non-respect des règles relatives au permis de louer.

Elle considère qu'au regard des coûts induits par la mise en place de cette procédure, il paraît plus logique que ce soient les collectivités territoriales qui bénéficient du produit des amendes.

Votre commission a en conséquence adopté un amendement COM-25 de votre rapporteur en ce sens.

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

Article 9

(article 2-10 du code de procédure pénale)

Extension à trois nouveaux cas de l'exercice de l'action civile des associations de lutte contre l'habitat indigne - Accord de la victime

Objet : cet article étend la possibilité pour des associations de lutte contre l'habitat indigne d'agir en justice dans trois nouveaux cas et n'exige plus l'accord de la victime pour le faire.

I. Le droit en vigueur

Les associations régulièrement déclarées depuis au moins cinq ans et ayant « *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* » peuvent exercer les droits reconnus à la partie civile, pour les cas de discriminations sanctionnés par les articles 225-2, 225-14 et 432-7 du code pénal.

II. La proposition de loi initiale

Le présent article 9 étend les cas dans lesquels les associations de lutte contre l'habitat indigne peuvent agir en justice aux cas suivants :

- les interdictions d'habiter sanctionnées aux articles L. 123-3 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ;

- les locations de locaux dans des conditions conduisant manifestement à leur suroccupation sanctionnées à l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation ;

- la perception d'un loyer ou autre somme sanctionnée par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

III. La position de votre commission

Outre des modifications rédactionnelles pour une plus grande clarté et pour opérer des coordinations avec l'article 1^{er} C, votre rapporteur a proposé de supprimer l'obligation pour l'association qui souhaite exercer l'action civile d'obtenir l'accord de la victime lorsqu'il s'agit des infractions sanctionnant le non-respect des interdictions d'habiter, la détérioration des locaux pour les rendre impropres à l'hébergement dans le but de faire partir les occupants et le non-respect des obligations en matière de relogement en application de l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Il sera ainsi plus facile d'agir contre les propriétaires indécents, les locataires d'un logement indigne refusant souvent d'agir en justice par peur des représailles.

Votre commission a en conséquence adopté l'amendement COM-17 de votre rapporteur.

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

EXAMEN EN COMMISSION

Réunie le mercredi 29 mai 2019, la commission a examiné le rapport et le texte de la commission sur la proposition de loi n° 229 (2018-2019) de M. Bruno Gilles visant à améliorer la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Mme Sophie Primas, présidente. – Chers collègues, notre ordre du jour étant chargé, je reporte ma communication sur la présence des sénateurs au sein d'organismes extra-parlementaires.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Nous examinons ce matin la proposition de loi visant à améliorer la lutte et la prévention contre l'habitat insalubre ou dangereux de notre collègue Bruno Gilles, sénateur des Bouches-du-Rhône, déposée après le drame de la rue d'Aubagne survenu à Marseille en novembre dernier. Nous avons déjà examiné cette proposition de loi en mars. Vous avez accepté de prendre un peu plus de temps pour approfondir notre réflexion sur les dispositifs proposés dans la proposition de loi. Vous m'avez missionnée pour examiner d'autres dispositifs de prévention et de simplification des procédures en matière d'habitat indigne.

J'ai procédé à de nombreuses auditions complémentaires et effectué plusieurs visites sur le terrain. Nous sommes ainsi allées avec la présidente Sophie Primas, le 28 février, en Seine-Saint-Denis à Montfermeil et à Aubervilliers avec Fabien Gay et Philippe Dallier ; le 1^{er} mars à Marseille avec Anne-Marie Bertrand, Cécile Cukierman et Bruno Gilles ; du 9 au 13 mai en Guadeloupe et en Martinique avec Catherine Conconne ; puis le 20 mai dans la Somme à Ham et à Amiens avec Daniel Dubois. Je remercie la présidente qui a accepté de mobiliser des moyens importants pour que nous puissions effectuer des visites de terrain extrêmement instructives ainsi que les collègues qui nous ont accueillies sur leurs territoires.

À Marseille, un peu moins de sept mois après le drame de la rue d'Aubagne, 1 250 personnes ont été relogées. Il reste 223 ménages à reloger, soit un peu moins de 500 personnes.

Je tiens à souligner l'engagement des élus et des maires dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Malgré leur volontarisme, ils rencontrent des difficultés dont la solution n'est pas nécessairement législative.

L'ensemble des services de l'État, déconcentrés ou non, doivent se mobiliser pour lutter contre des situations qui sont indignes de notre grand pays. C'est un des messages que nous ont adressés les élus que nous avons rencontrés, notamment ceux de Seine-Saint-Denis. Si le préfet ne prononce pas les sanctions en matière de permis de louer, si l'on ne poursuit pas les

marchands de sommeil en justice, si les directions départementales des finances publiques ne se retournent pas contre les propriétaires défaillants pour récupérer les sommes engagées par les élus au titre des travaux d'office, on perd en crédibilité et en action. L'éradication de l'habitat indigne suppose une mobilisation forte et coordonnée des différents acteurs.

Les bailleurs sociaux doivent également être mobilisés. Or lors de notre déplacement dans la Somme, le maire de Ham nous a indiqué avoir essuyé des refus de tous les bailleurs sociaux pour intervenir sur une opération de réhabilitation portant sur sept logements. Le maire a engagé une déclaration d'utilité publique depuis 2012, des recours ont été mis en œuvre et finalement la commune deviendra propriétaire de cet ensemble, sans opérateur. La situation financière des bailleurs sociaux est, certes, difficile. Je sais combien la réduction de loyer de solidarité a pu les fragiliser. Néanmoins, ils ont un rôle à jouer dans les opérations de réhabilitation de l'habitat indigne y compris, et même surtout, en milieu rural.

Outre une mobilisation de l'ensemble des acteurs, la lutte contre l'habitat indigne suppose des moyens humains et financiers. De ce point de vue, l'APL-accession est un outil essentiel de la politique de lutte contre l'habitat indigne. Sa suppression lors de la loi de finances pour 2018 a conduit certains ménages à renoncer à la réalisation de travaux de rénovation. Pire, en Guadeloupe et en Martinique, nous avons pu constater avec Sophie Primas et Catherine Conconne que les programmes de résorption de l'habitat indigne avaient été fortement ralentis voire carrément stoppés, alors même que l'économie budgétaire pour l'État n'est que de 50 millions d'euros. Nous nous en sommes émues. Le Sénat s'était opposé à cette suppression décidée unilatéralement. Il est urgent que le Gouvernement rétablisse l'APL-accession au plus tard lors de la prochaine loi de finances. Il en va de la crédibilité des élus et de l'action publique en la matière. Je déposerai un amendement d'appel en séance pour interpellier le ministre sur cette question. Je sais que ce sujet relève d'une loi de finances mais j'espère que le ministre prendra des engagements dans l'hémicycle.

Il faut également des moyens financiers pour aider les propriétaires à rénover leur bien. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) joue un rôle essentiel en la matière. Le Gouvernement doit être cohérent et affecter à l'agence des moyens à la hauteur des enjeux. Mais au-delà des moyens financiers, il faut d'abord convaincre les propriétaires de rénover et d'entretenir leur bien.

L'absence de rénovation énergétique conduit à un double phénomène. D'abord, non rénové, le logement ou la maison perd inévitablement de sa valeur et peut être racheté à bas coût par des marchands de sommeil. Ensuite, pour faire face au paiement de leur facture d'énergie, les propriétaires de ces véritables passoires thermiques, souvent âgés ou impécunieux, sont parfois conduits à louer dans des conditions indignes une partie de leur habitation. Ils deviennent ainsi de fait des

marchands de sommeil. Comment convaincre ces propriétaires, qui n'ont ni les moyens ni les compétences, de s'engager dans un chantier de rénovation ?

À Montfermeil, le maire nous a présenté un dispositif particulièrement intéressant, le Parcours de rénovation énergétique performante (PREP), qu'il a mis en place. Le PREP fait intervenir le maire, qui va informer ces propriétaires ; un tiers, qui garantit la qualité des interventions techniques ; un tiers payeur, qui identifie les aides dont le propriétaire peut bénéficier et qui l'accompagne dans ses démarches. Cette démarche coordonnée est susceptible de donner confiance à ces propriétaires pour qu'ils s'engagent dans ce chantier.

Plus généralement, à l'issue de mes visites et auditions, je me demande s'il ne faudrait pas mettre en place une géographie prioritaire et un programme de lutte contre l'habitat indigne sur le modèle du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il restera toujours, ensuite, la problématique des moyens financiers.

J'en viens aux principales orientations que j'ai retenues pour la proposition de loi en m'inspirant à la fois des objectifs poursuivis par notre collègue Bruno Gilles et des observations recueillies sur le terrain.

Tout d'abord, la détection et la prévention de l'habitat indigne est un axe essentiel que l'on néglige bien trop souvent. Plus on interviendra en amont, plus on limitera le nombre de logements indignes. Mieux vaut prévenir que guérir. Je vous proposerai deux mesures en ce sens.

La première concerne le diagnostic technique global qui a pour but de faire un état des lieux de la copropriété. Les principaux résultats sont transmis au registre des copropriétés accessible aux élus. Cet outil est aujourd'hui sous-exploité puisqu'il est facultatif. Or il permettrait aux copropriétaires d'engager des travaux au vu du diagnostic et donnerait aux élus des données supplémentaires pour détecter en amont des copropriétés en voie de dégradation. On a vu à Aubervilliers des immeubles dont la façade sur rue était impeccable mais qui en réalité étaient dans un état de dégradation importante à l'intérieur. Le diagnostic serait un outil de repérage pour les élus. La maire d'Aubervilliers nous a dit que si la porte de l'immeuble n'avait pas été laissée ouverte, personne n'aurait jamais suspecté qu'il s'agissait d'habitat indigne. C'est pourquoi je vous propose de rendre le diagnostic obligatoire pour les copropriétés de plus de quinze ans.

La deuxième mesure concerne les syndics. Ils sont aux premières loges pour détecter les logements indignes. Je propose de leur donner la possibilité de faire des signalements sur les cas d'habitat insalubre, dangereux et non décent.

Une deuxième série de dispositions vise à clarifier, simplifier et accélérer les procédures en matière de traitement de l'habitat insalubre ou dangereux. Nous en discuterons peut-être plus longuement.

La réglementation actuelle comprend pas moins de treize polices qui s'appliquent à des situations différentes et qui font intervenir des autorités et des procédures différentes. Cette multiplication des polices n'est pas un gage d'efficacité et peut aussi être source de contentieux. Il est nécessaire de réduire et harmoniser toutes ces polices. Dans la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), une ordonnance prévoit cette simplification et cette clarification. En commission mixte paritaire, nous avons accordé un délai de 18 mois au Gouvernement. Mais après le drame de Marseille, nous avons considéré qu'il n'était pas possible d'attendre autant de temps. Je ne comprends même pas que le Gouvernement n'ait pas accéléré les choses. La lutte contre l'habitat indigne doit être une priorité nationale. Nous devons arrêter de tergiverser. Je vous propose donc de revenir sur l'habilitation à légiférer et de modifier directement le droit en vigueur. Il s'agit ainsi de mettre en place une police spéciale du logement qui traitera selon une procédure identique les cas de péril et d'insalubrité.

J'aurais souhaité n'avoir qu'une seule définition du logement indigne qui recouvrirait le logement en péril, le logement insalubre et le logement indécent. Mais cela suppose d'avoir un seul acteur de cette police du logement et donc des transferts de compétence entre l'État et les collectivités. Malheureusement l'article 40 de la Constitution nous empêche de le faire. C'est bien dommage ! Pour autant, par notre travail, nous apportons des éléments importants au Gouvernement qui, lui, peut agir.

Le traitement des logements en péril et des logements insalubres demeure donc distinct à ce stade. Le maire continuera de prendre les arrêtés de péril et le préfet continuera de prendre les arrêtés d'insalubrité. Mais dans les deux cas, ils devront suivre une procédure qui sera identique, grâce à mon amendement.

Le dispositif devra certainement être amélioré mais c'est une première pierre à l'édifice et il appartient au Gouvernement de compléter cette réforme.

Une autre mesure que je propose concerne le rôle des syndic dans ces procédures de péril ou d'insalubrité. L'existence d'un syndic professionnel apparaît comme un atout pour mettre en œuvre les mesures prescrites notamment lorsqu'elles concernent des parties communes. C'est pourquoi je vous proposerai de rendre obligatoire la présence d'un syndic professionnel pour la durée de l'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Une troisième série de dispositions renforce le rôle des collectivités territoriales dans la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Certaines mesures prévues par notre collègue Bruno Gilles telles que la création d'un nouveau cas d'expropriation, la transmission du casier judiciaire aux élus ou l'inversement du principe selon lequel le silence de la collectivité à l'issue

d'un délai d'un mois vaut autorisation de louer sont des pistes extrêmement intéressantes.

Néanmoins, les auditions ont souligné deux séries de difficultés. Soit ces mesures nécessitent des moyens pour leur mise en œuvre qui font défaut, soit elles présentent sur le plan juridique quelques faiblesses, notamment au regard du droit de propriété. Je vous proposerai autant que faire se peut des ajustements pour conserver ces dispositifs et les améliorer lorsque cela est possible.

À l'issue de mes auditions, il est également apparu que les maires avaient besoin d'outils supplémentaires comme un droit de préemption spécifique en matière d'habitat indigne par exemple.

Enfin, j'ai prévu des mesures concernant les marchands de sommeil. La loi ELAN a déjà conforté ce volet répressif. Les articles 7 à 9 de la proposition de loi renforcent les sanctions contre les marchands de sommeil et confortent le rôle des associations agissant dans la lutte contre l'habitat indigne. J'y suis favorable. Je vous propose néanmoins des ajustements et notamment que le produit des amendes prononcées dans le cadre du permis de louer et du permis de diviser bénéficie aux collectivités locales. En contrepartie, je vous propose de préciser que ces mêmes collectivités ne peuvent demander aucuns frais pour le traitement des demandes du permis de louer.

Mme Annie Guillemot. - Ce débat sur l'habitat insalubre est extrêmement important dans le contexte actuel. Le nombre de permis de construire délivrés a baissé de 10 % au dernier trimestre. Il faut pouvoir construire et attribuer des logements. On va manquer de moyens. La clause de revoyure signée avec les offices HLM ne nous encourage pas à avoir ces moyens.

Nous partageons l'avis de Mme Estrosi Sassone sur la géographie prioritaire. Le problème pour les maires est aussi de disposer des services de l'État. Il faut huit mois pour obtenir la nomination par le tribunal administratif d'un syndic provisoire dans une copropriété, même si c'est le maire qui le demande.

Nous saluons le travail de notre rapporteur et soutiendrons un grand nombre d'amendements. Nous nous abstiendrons sur l'amendement de réforme des polices dont ne mesurons pas encore toutes les conséquences - c'est un gros travail qui a été mené.

Enfin nous continuons à travailler sur les règles applicables en outre-mer et proposerons d'autres amendements en séance, notamment sur l'APL-accession.

M. Pierre Cuypers. - Merci à notre rapporteur pour son rapport très intéressant. Il serait bon de faire une analyse plus fine de l'insalubrité. Quelle est son origine ? Parfois, l'extérieur de l'immeuble est en bon état et

l'intérieur est rendu insalubre par les occupants, presque immédiatement après sa restauration. La police n'ose même plus aller dans ce type de bâtiments. Le résultat peut être l'effondrement du bâtiment. Comment distinguer qui est à l'origine de l'insalubrité dans le diagnostic et comment faire en sorte que l'insalubrité ne s'installe pas de manière pérenne ?

M. François Calvet. – Je souhaite rebondir sur la remarque portant sur l'organisation administrative du système. Chaque fois que l'on veut faire reconnaître l'insalubrité, on se heurte à un enchevêtrement de compétences. Il faudrait proposer quelque chose de moderne qui réponde aux problèmes de procédure et qu'on ne soit plus obligé de soulever des montagnes pour aboutir.

Mme Sophie Primas, présidente. – L'article de simplification des polices va dans ce sens.

Mme Valérie Létard. – Je salue le travail de fond de notre rapporteur qui apporte une analyse en profondeur des sujets. Je rejoins M. Calvet sur la complication de la réglementation en raison du nombre élevé d'interlocuteurs.

Nous sommes solidaires des propositions exprimées. Sans offrir toutes les solutions tout de suite, ce texte offre un cap.

Je souhaite appeler votre attention sur la vente de patrimoine, qui peut engendrer un risque de copropriété dégradée. Peut-on intégrer dans le texte la prévention des copropriétés, en travaillant avec les organismes HLM et les syndicats ? Dans le monde du logement social, cette question se posera et son impact peut être dramatique. Attachons-nous à prévenir pour ne pas en arriver à des situations inextricables. Dans le département du Nord, des plans de vente s'organisent. Je crains le pire après les ventes à la découpe d'immeubles par des bailleurs sociaux.

Mme Sophie Primas, présidente. – Je vous suggère de déposer des amendements en séance.

M. Daniel Dubois. – Je félicite notre rapporteur de son travail de fond. Je vous remercie pour votre visite dans la Somme. Je souhaite aborder la problématique spécifique des territoires ruraux. Le diagnostic peut être un peu plus facile qu'en zone urbaine car la collectivité est plus petite mais ensuite, les problématiques s'amoncellent. Or les collectivités rurales n'ont pas la puissance technique pour les gérer.

Mme Sophie Primas, présidente. – Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) non plus.

M. Daniel Dubois. – En effet. Il y a des problèmes de logistique et de technicité.

La problématique financière est lourde aussi. Les bailleurs sociaux affichent un *niet* catégorique. Ils n'interviennent plus en milieu rural. C'est d'autant plus problématique que nous lançons une politique de revitalisation des centre-bourgs. Soyons cohérents. Ni les moyens techniques et financiers ni les opérateurs ne sont au rendez-vous.

Dans son discours, après la crise des gilets jaunes, le Président de la République a évoqué la déconcentration pour le numérique, le logement et l'environnement. Si le logement est transféré aux collectivités territoriales dans ces conditions, merci et bon courage !

Mme Anne-Marie Bertrand. – Je félicite notre rapporteur de son travail sur ce sujet pour lequel il est urgent d'agir.

Mme Anne-Catherine Loisier. – Bravo pour ce rapport très éclairant.

Le diagnostic est bien évidemment essentiel mais évitons d'empiler les mécanismes pour les petites communes rurales. Ne peut-on pas lier ce dispositif à la mise en place d'un programme en faveur du centre-bourg ? L'une des difficultés rencontrées par les petites communes est plus l'enchevêtrement juridique et le financement que le diagnostic. On sait en général ce qui ne va pas.

M. Fabien Gay. – Merci à notre rapporteur qui a participé à une visite très éclairante sur la situation en Seine-Saint-Denis.

La problématique du logement concerne en réalité beaucoup d'autres problématiques : misère sociale, emploi, santé. L'une des portes d'entrée de la solution à ce problème global est la rénovation des logements.

L'insalubrité touche tous les types d'habitat : il y a des copropriétés extrêmement dégradées, des grands ensembles sociaux et de plus en plus de logements individuels, comme à Montfermeil. Le problème est : qui paie ? Comment accompagner les propriétaires ? Comment l'État fait-il en sorte de ne pas laisser les collectivités et les bailleurs tous seuls ? Nous devons creuser davantage cette question.

Plus le diagnostic est effectué tôt, mieux c'est. Nous voterons une partie des amendements à ce propos. Il faut aussi renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil. C'est inévitable.

Je me méfie toujours du terme « simplification », surtout porté par le Gouvernement, car « simplifier » rime souvent avec « détricoter », mais pour le coup, il le faut. La maire d'Aubervilliers disait qu'elle était en bataille depuis 18 ans au sujet de copropriétés. Il y a besoin d'agir plus rapidement. Cela pose la question des autres services publics et notamment des moyens consacrés par la justice à ces affaires.

Mme Sylviane Noël. – Je me félicite de ces mesures attendues par nombre d'élus locaux. Ce matin, un maire de mon département de

Haute-Savoie confronté à un grand nombre de copropriétés dégradées m'alertait sur le manque d'efficacité des procédures à la disposition des élus locaux. Il soulignait notamment que les conditions d'audition des parties modifiées l'an dernier allongeaient encore davantage les délais avant la mise en œuvre de mesures d'urgence. Espérons que cette proposition de loi résoudra ces problèmes.

Mme Anne Chain-Larché. – Bravo pour ce travail si utile. À l'heure d'Airbnb et de PAP, les maires ruraux ont très peu de moyens d'alerte et de lutte. Hormis un signalement à l'Agence régionale de santé (ARS), le maire est totalement démuni alors qu'il devrait pouvoir saisir directement cette fameuse police que vous souhaitez.

M. Bernard Buis. – Merci pour ce rapport. Les maires des petites communes sont démunis et ont besoin d'être accompagnés. Une personne importante, dans les territoires ruraux, est le sous-préfet. Lorsqu'on arrive à l'intéresser à ce sujet et à le mobiliser, on fait avancer les choses. Nous pourrions insister sur son rôle.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Beaucoup de constats sont partagés. Les moyens, humains, financiers, d'ingénierie, ne relèvent pas de la loi.

J'entends qu'il faut être prudent sur la simplification. Essayons de proposer quelque chose de cohérent et il appartiendra au Gouvernement d'agir jusqu'au bout pour qu'il n'existe plus qu'un acteur unique.

Avant de débiter l'examen des amendements, je voudrais indiquer que pour apprécier la recevabilité des amendements au regard de l'article 45 de la Constitution, c'est-à-dire l'appréciation du lien entre un amendement et le texte, j'ai considéré que les dispositions visant à prévenir et à lutter contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux entraînent dans le champ de la proposition de loi.

EXAMEN DES ARTICLES

Articles additionnels avant l'article 1^{er}

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – La loi ALUR a créé le diagnostic technique global (DTG) pour assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble et, le cas échéant, pour élaborer un plan pluriannuel de travaux. Les données essentielles du diagnostic technique global doivent être transmises au registre des copropriétés accessible aux pouvoirs publics. Le diagnostic n'est pas obligatoire, sauf rares exceptions.

Afin de renforcer la prévention de la dégradation des copropriétés et la détection de telles copropriétés par les pouvoirs publics, mon amendement COM-10 rend obligatoire ce diagnostic pour les logements

construits depuis plus de quinze ans et soumis aux règles de copropriété. Si la copropriété comporte moins de cinquante lots, le contenu du diagnostic sera simplifié. Cette obligation entrera en vigueur dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi pour que les professionnels puissent s'organiser.

L'amendement COM-10 est adopté et devient article additionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Aujourd'hui la loi Hoguet, qui régit la profession de syndic, précise que le principe de confidentialité des données dont les syndics ont connaissance lors de leur activité ne fait pas obstacle au signalement d'habitats indignes au maire de la commune concernée. Or actuellement l'habitat indigne, insalubre, en péril et non-décent recouvrent des champs d'application différents. Par mesure de sécurité juridique et afin que le syndic puisse signaler au maire l'ensemble des situations, mon amendement COM-27 étend la possibilité de signalement aux immeubles insalubres, en péril et non décents.

Mme Annie Guillemot. – Nous sommes tout à fait d'accord. Aujourd'hui quand un balcon cède, quelle police doit-on retenir ?

L'amendement COM-27 est adopté et devient article additionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-28 rectifié est très important. Il porte sur les polices spéciales en matière d'insalubrité et de péril. Le délai de dix-huit mois dont dispose le Gouvernement pour légiférer par ordonnance est devenu trop long depuis les événements de Marseille. Aussi, je vous propose de supprimer la partie de l'habilitation visant à harmoniser et simplifier les polices administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne et de modifier directement le droit en vigueur. Je propose de maintenir les deux autres points de l'habilitation mais de réduire son délai de six mois. Le Gouvernement doit accélérer ses travaux.

Cet amendement harmonise et accélère les procédures de police spéciale en matière d'habitat insalubre ou dangereux, en créant une police spéciale du logement qui traite des différents cas de dégradation du logement selon une procédure identique dont les dispositions sont rassemblées dans le code de la construction et de l'habitation.

Les élus étant les mieux à même de traiter ces situations d'habitat dégradé qui les concernent au premier chef, je souhaite que cette police du logement soit exercée par les présidents des EPCI, sauf si les maires demandent à exercer leurs pouvoirs en la matière, l'État conservant son pouvoir de substitution en cas de carence. L'article 40 de la Constitution m'empêche de désigner une autorité unique. Dès lors, dans cet amendement, le président de l'EPCI, ou le maire s'il a décidé de conserver ses pouvoirs, continue à prendre les arrêtés de péril et le préfet à prendre les arrêtés d'insalubrité.

Le fait de ne pas pouvoir, pour des raisons de procédure, désigner une autorité unique implique de maintenir des définitions distinctes pour un immeuble en péril et un immeuble insalubre mais j'estime qu'à terme la police du logement devra s'appliquer à « l'habitat dégradé » qui correspondrait à une définition unique et recouvrirait les cas de péril, d'insalubrité, d'indignité et de non décence. J'ai tout de même pu harmoniser les procédures applicables aux deux situations les plus importantes que sont les immeubles en péril et les immeubles insalubres. Le texte prévoit une définition de ces deux situations. Si la définition du bien en péril correspond au droit actuel, j'ai rassemblé sous une seule définition les différents cas d'insalubrité. Là encore, il y en avait plusieurs.

Le droit de visite est également inscrit, pour plus de lisibilité, dans le code de la construction et de l'habitation. Les délais pour constater la situation d'insalubrité ou de péril et pour remettre le rapport de constat, fixés aujourd'hui chacun à trois mois, sont raccourcis. L'article 5 de la proposition de loi réduit à un mois le délai de visite, ce qui serait manifestement impossible à tenir. Je partage bien sûr avec Bruno Gilles la volonté d'accélérer la phase d'instruction. Néanmoins, j'estime préférable de donner un délai global de deux mois pour visiter les locaux et transmettre le rapport à la personne concernée. Si la visite est faite en une semaine, il reste plus de temps pour faire le constat.

J'ai choisi de maintenir une distinction entre les situations d'urgence et de non urgence. L'existence de revêtements dégradés au plomb en présence d'enfants mineurs et de femmes enceintes sera considérée comme une urgence.

J'ai ensuite harmonisé les procédures non urgentes sur le modèle de la police du péril. En effet, les représentants des propriétaires regrettent de ne pas être aujourd'hui associés en amont dans le cadre de la procédure d'insalubrité. C'est pourquoi je vous propose qu'à l'issue d'une phase contradictoire qui durerait au maximum deux mois à compter de la transmission du rapport, l'immeuble soit déclaré en péril ou insalubre par arrêté. Cet arrêté vaudrait mise en demeure pour le propriétaire de procéder dans un délai déterminé aux mesures et travaux nécessaires pour mettre un terme au péril ou à la dangerosité de l'immeuble. La saisine de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (Coderst) actuellement prévue pour les cas d'insalubrité serait supprimée. Cette tranche du millefeuille rallonge les procédures sans être efficiente.

Une interdiction définitive ou temporaire d'habiter les lieux ou de les utiliser peut être prononcée. L'article 6 de la proposition de loi prévoit qu'en cas d'interdiction définitive, sa date d'entrée en vigueur devrait intervenir au plus tard dans un délai de trois mois contre un délai d'un an actuellement. Je partage avec Bruno Gilles le souhait d'accélérer la phase de relogement mais j'estime par pragmatisme qu'il faut tenir compte du marché

du logement. Aussi le délai maximal est-il fixé à six mois dans les zones tendues et à trois mois dans les zones non tendues. À l'issue du délai, si la personne n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits, elle est redevable du paiement d'une astreinte et l'autorité compétente peut exercer les travaux d'office sans qu'il soit procédé de nouveau à une mise en demeure. Les sanctions sont également harmonisées.

J'ai essayé de résumer notre ambition dans cet amendement : clarifier et simplifier les différentes polices et procédures. Nous ne pouvons pas aller jusqu'au bout, vers un acteur unique, mais nous pouvons mettre le Gouvernement au pied du mur.

Mme Annie Guillemot. - Même si j'ai un troisième cycle d'urbanisme, je trouve cet amendement compliqué. Le Gouvernement est effectivement au pied du mur. Il devra faire très attention aux conséquences.

Le groupe socialiste s'abstiendra ce matin mais continuera à travailler et cette abstention ne préjuge pas de sa position en séance.

Avec cet amendement, notre rapporteur a fait le travail de l'État. Le gouvernement avait tout le temps de le faire...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. - Depuis la loi ELAN !

Mme Annie Guillemot. - ...depuis le renvoi en commission de la proposition de loi décidé en mars dernier.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. - Des milliers de logements sont concernés. Puisque le ministre a lancé le plan « Initiative copropriétés » et semble vouloir investir le champ de l'habitat insalubre, indigne et dangereux, qu'il fasse la preuve de son ambition en agissant sur le principal frein actuel.

Mme Annie Guillemot. - Ce qui s'est passé à Marseille se reproduira ailleurs. C'est un problème national.

M. Marc Daunis. - Ce dispositif est extrêmement important. J'avais évoqué la notion d'autorité unique lors de l'audition organisée par notre rapporteur avec les services de l'État et leur réponse a laissé entendre que leur appétence vis-à-vis de la chose était mesurée. *Idem* sur la réduction de leurs propres délais. Notre démarche est très importante.

L'autorité unique respecte la responsabilité du maire, à laquelle je suis très attaché, et laisse le choix aux territoires pour s'organiser et décider si l'intercommunalité sera compétente ou si ce sera la commune. C'est central. C'est une position que nous avons retenu dans des textes précédents. Nous sommes là dans une continuité de bon aloi. J'espère que le consensus sera maintenu quelles que soient les mutations à l'avenir.

La proposition de simplification, avec la notion d'habitat dégradé, est très importante. C'est l'une des clés d'entrée dans la prévention des

copropriétés dégradées. Voyons comment on peut, ensuite, dérouler des dispositifs plus cohérents.

L'amendement COM-28 rectifié est adopté et devient article additionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-22 rectifié clarifie la situation de l'occupant d'un bien présentant un danger grave et immédiat affectant sa santé ou sa sécurité pendant la période intermédiaire entre l'exercice des pouvoirs de police générale du maire et l'exercice des pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat indigne. Le maire pourra ainsi interdire, pendant cette période, l'accès, l'habitation ou l'utilisation des locaux pour ce motif. Dans ce cas, la personne ayant mis à disposition ces locaux devra procéder au relogement des occupants et le bail et le paiement des loyers seront suspendus jusqu'à la suppression du risque à l'origine de l'arrêt.

Cet amendement devrait donner satisfaction à nos collègues du groupe socialiste qui ont déposé un amendement donnant au maire le pouvoir de protéger par toute mesure conservatoire les occupants d'un habitat indigne.

Mme Annie Guillemot. – Nous avons effectivement déposé un amendement en ce sens. Je reviens sur le rôle du maire. Dans le cadre des programmes mis en œuvre par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), c'est le maire qui doit agir, et non l'EPCI, car c'est lui qui est au cœur. La responsabilité pénale est importante.

L'amendement COM-22 rectifié est adopté et devient article additionnel.

L'amendement COM-5 rectifié est retiré.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les syndic professionnels sont, par leur compétence et leur formation, des acteurs importants de la lutte contre l'habitat indécemment et indigne. Leur présence peut contribuer à prévenir mais aussi à enrayer le processus de dégradation d'une copropriété.

Lorsque le maire ou le préfet décide de prescrire des mesures et travaux pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité, l'existence d'un syndic professionnel apparaît alors comme un atout pour la mise en œuvre des mesures demandées, notamment lorsqu'elles concernent des parties communes.

C'est pourquoi mon amendement COM-11 prévoit que l'autorité publique concernée saisisse, dans un délai d'un mois, le président du tribunal de grande instance afin qu'un syndic professionnel soit désigné, lorsqu'elle prescrit des mesures pour faire cesser des situations de péril ou d'insalubrité et qu'elle constate l'absence de syndic professionnel. La présence du syndic professionnel sera obligatoire jusqu'à la mainlevée de l'arrêt.

Cela vise les copropriétés gérées par un syndic bénévole ou qui n'ont pas de syndic et qui se trouvent dépassées dans cette situation. Une fois que l'arrêté est levé, le syndic bénévole pourra reprendre son rôle.

Mme Annie Guillemot. – La loi le prévoit déjà. Le maire peut le demander au tribunal.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cet amendement oblige le maire à le faire.

Mme Annie Guillemot. – C'est une mesure efficace que j'ai expérimentée. Quand le syndic professionnel envoie tout sous sceau du ministère de la justice, les choses bougent.

L'amendement COM-11 est adopté et devient article additionnel.

Article 1^{er}

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-12 corrige une erreur de référence.

L'amendement COM-12 est adopté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Par mon amendement COM-23, je vous propose d'affecter le produit des amendes prononcées par le préfet pour non-respect des règles relatives au permis de diviser à l'EPCI ou à défaut à la commune qui a instauré ce permis. Au regard des coûts induits par la mise en place de cette procédure, il paraît plus logique que ce soient les collectivités territoriales qui bénéficient du produit des amendes. Je pense que tout le monde sera d'accord.

L'amendement COM-23 est adopté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – J'ai été alertée, notamment par la municipalité de Grigny, sur le fait que les marchands de sommeil étaient les premiers bénéficiaires de la nouvelle réglementation prévue par la loi ELAN qui applique, en cas de colocation à baux multiples, des règles de surface et de volume plus favorables, soit une surface d'au moins 9 m² et un volume minimum de 20 m³. Je vous propose, à l'amendement COM-13 de revenir sur ces dispositions et de prévoir qu'en cas de colocation à baux multiples, les règles de surface et de volume de l'article L.111-9-1 du code de la construction et de l'habitation, soit 14 m² et 33 m³, s'appliquent. Nous l'avouons humblement, c'est une faille que nous n'avions pas vue.

Mme Annie Guillemot. – Nous applaudissons des deux mains, d'autant plus que nous avons déposé un amendement en ce sens lors de l'examen de la loi ELAN, qui avait été refusé.

L'amendement COM-13 est adopté.

L'article 1^{er} est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 2

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Actuellement, le silence gardé pendant un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation de mise en location, communément appelée permis de louer, vaut autorisation de louer le logement. L'article 2 de la proposition de loi inverse le principe et précise que le silence gardé pendant deux mois vaudra rejet de la demande.

Je l'avoue, les professionnels du secteur sont partagés sur un tel inversement du principe. C'est pourquoi je vous propose, à l'amendement COM-14, de mener au préalable une expérimentation en ce sens dans des collectivités volontaires pour une durée de cinq ans. On pourra ainsi mesurer les conséquences de cette nouvelle règle tant pour les propriétaires bailleurs que pour les collectivités territoriales.

Mme Annie Guillemot. – Nous ne sommes pas défavorables à cette expérimentation. Mais, sur le terrain, il y a tellement de changements de règles et de délais différents que les gens n'y comprennent plus rien. Il faudrait que ce soit pareil pour tout le monde.

L'amendement COM-14 est adopté et l'article 2 est ainsi rédigé.

L'amendement COM-3 devient sans objet.

Articles additionnels après l'article 2

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-16 reprend le contenu de l'article 200 de la loi ELAN censuré par le Conseil constitutionnel. Il précise que les EPCI ou communes ne peuvent demander aucuns frais pour le traitement des demandes de permis de louer. En effet, dès lors que la mise en place d'un permis de louer n'est pas une nouvelle compétence imposée aux collectivités mais bien un choix qu'elles ont fait, rien ne justifie que cette mesure donne lieu à facturation. L'amendement COM-1 rectifié est identique.

Les amendements identiques COM-16 et COM-1 rectifié sont adoptés et deviennent article additionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Une fois le permis de louer instauré, le bailleur doit déposer une demande d'autorisation à chaque nouvelle mise en location. Les communes peuvent être découragées face à l'ampleur de la tâche. Je propose à l'amendement COM-18 rectifié de dispenser le bailleur de demander un permis de louer lorsqu'il a déjà obtenu une autorisation expresse de mise en location du bien concerné moins d'un an auparavant. Il devra cependant déclarer cette mise en location auprès de la collectivité. Un délai d'un an fait courir peu de risques.

L'amendement COM-18 rectifié est adopté et devient article additionnel.

Article 3

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'article 3 de la proposition de loi prévoit l'accès des maires et des présidents d'EPCI au bulletin n° 2 du casier judiciaire lorsqu'ils sont saisis d'une demande de permis de diviser, d'une déclaration de mise en location ou d'une demande de permis de louer.

Les difficultés créées par la mesure avaient d'ailleurs justifié sa suppression par la commission mixte paritaire sur le projet de loi ELAN. En effet, elle risque de désorganiser le service du casier judiciaire au regard du nombre de demandes à traiter. En outre, le maire ou le président de l'EPCI disposera d'une information sur le passé judiciaire du demandeur qu'il ne pourra pas utiliser pour refuser de délivrer le permis de louer ou le permis de diviser car ce n'est pas une condition de délivrance. S'il venait à utiliser cette information, il pourrait voir sa décision contestée en justice. Ces données faisant l'objet d'une procédure d'effacement à l'issue d'un certain délai, cette disposition ne préserverait pas la collectivité de délivrer un permis de louer à une personne ayant été condamnée par le passé comme marchand de sommeil. Il s'agit d'un signal de défiance envoyé aux propriétaires de bonne foi – et il y en a. Enfin, la loi ELAN a prévu que le maire de la commune sur laquelle est situé le bien est informé par le notaire en cas de non-conclusion d'une vente à une personne condamnée à une interdiction d'acheter un bien. Je vous propose de ne pas aller au-delà et de supprimer cet article en adoptant mon amendement COM-15.

Mme Annie Guillemot. – Nous sommes d'accord. Dès lors que le notaire informe le maire, ce dernier dispose de l'information dont il a besoin. Ne sollicitons pas outre mesure le service du casier judiciaire : nous avons déjà du mal à obtenir le casier d'un agent que l'on souhaite embaucher...

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Cette demande de transmission du bulletin n° 2 ne semble pas nécessaire et entraîne des risques de contentieux.

L'amendement COM-15 est adopté et l'article 3 est supprimé.

Article 4

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Je propose, par mon amendement COM-29, de donner un droit de priorité aux collectivités territoriales pour bénéficier du bien exproprié en raison d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. En effet, elles sont bien souvent à l'origine du signalement de l'insalubrité ou du péril et seraient mieux à même de valoriser et de gérer un bien exproprié sur leurs territoires plutôt que l'État. La collectivité territoriale peut dire que ce bien ne l'intéresse pas. Il s'agit juste de lui donner la priorité.

L'amendement COM-29 est adopté.

L'amendement de coordination COM-30 est adopté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'article 4 de la proposition de loi soumet un nouveau cas aux règles dérogatoires en matière d'expropriation, celui des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté prévoyant des mesures pour remédier à l'insalubrité et prononçant l'interdiction temporaire d'habiter, à la condition que, d'une part, le propriétaire n'ait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai d'un mois à compter de sa mise en demeure de le faire et, d'autre part, que la personne ne se soit pas libérée de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation.

Le Conseil constitutionnel a validé la mise en place de règles dérogatoires en raison du caractère très encadré de la procédure.

En étendant cette procédure dérogatoire à des immeubles déclarés insalubres remédiables qui n'auraient pas fait l'objet de travaux dans un délai d'un mois, et alors même que le droit en vigueur prévoit la possibilité pour l'autorité publique concernée de réaliser d'office les travaux aux frais du propriétaire, l'article ouvre considérablement le champ d'application de la procédure dérogatoire d'expropriation. Dès lors, il présente un risque sérieux d'inconstitutionnalité. C'est pourquoi je vous propose, à l'amendement COM-26, d'ajouter plusieurs conditions. Ainsi, l'expropriation selon la procédure simplifiée serait possible pour les immeubles objets d'un arrêté de péril ou d'insalubrité et faisant l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux si les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été prises et la personne tenue de les exécuter ne s'est pas libérée de son obligation en souscrivant un bail à réhabilitation ; si, après une mise en demeure notifiée par l'autorité publique mentionnant la possibilité d'expropriation, la personne n'a pas exécuté les mesures et travaux prescrits par l'arrêté dans le délai fixé par la mise en demeure et ne s'est pas libérée de son obligation en souscrivant un bail à réhabilitation ; si la réalisation d'office des travaux n'est pas possible ; si, enfin, le coût des mesures et travaux prescrits est supérieur à la moitié de la valeur du bien.

Mme Annie Guillemot. – Dès lors que la situation est remédiable, il faut faire attention. Tous les propriétaires ne sont pas des marchands de sommeil. Si on obtient cette disposition, ce sera déjà et mieux vaut cette mesure qui sécurise le dispositif qu'une procédure qui risque d'être contestée.

L'amendement COM-26 est adopté.

L'article 4 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Articles additionnels après l'article 4

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Les dernières lois sur le logement ont renforcé la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Néanmoins, si les maires sont volontaires pour lutter contre l'habitat indigne, en pratique ils sont souvent désarmés, faute de disposer

des outils adéquats. Mon amendement COM-31 rend obligatoire la mention du nom du futur acquéreur dans la déclaration d'intention d'aliéner. Cette indication utile dans l'exercice du droit de préemption n'est en effet pas obligatoire alors que les collectivités territoriales bénéficieraient ainsi d'informations supplémentaires pour détecter d'éventuels marchands de sommeil.

Mme Annie Guillemot. – C'était obligatoire mais cela a été retiré il y a 17 ou 18 ans pour éviter les discriminations. Je considère que c'est important, tout en sachant que l'on a affaire à beaucoup de sociétés civiles immobilières (SCI) dont on ne sait pas à qui elles appartiennent. Le groupe socialiste votera cet amendement.

L'amendement COM-31 est adopté et devient article additionnel.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement COM-2 rectifié *bis* prévoit qu'une part de la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) puisse être utilisée au financement des travaux de déconstruction ou de démolition de l'habitat en péril en accompagnement de communes qui font face à des propriétaires défaillants.

Je souhaite rappeler que l'Anah peut déjà aider la collectivité, à hauteur de 50 % hors taxe du montant de la dépense subventionnable sans limite de plafond. L'aide reste acquise à la collectivité même lorsque cette dernière recouvre des frais engagés auprès du propriétaire. Nos collègues souhaitent prévoir une source de financement supplémentaire. Dès lors que la commission départementale reste libre de décider des catégories d'opérations prioritaires, je ne vois pas d'inconvénient à donner un avis favorable. Il appartiendra à chaque commission DETR de se prononcer.

Mme Noëlle Rauscent. – Si ce sont des logements prévus ensuite pour la location, il n'y aura pas de subvention de la DETR.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Il s'agit de logements en péril qui doivent être déconstruits ou démolis. Le propriétaire étant défaillant, la commune prend la main. Les travaux étant très coûteux, elle peut avoir besoin d'une aide.

Mme Annie Guillemot. – Il faut prendre en compte l'urgence et les moyens de la commune. Cela ne me choque pas. Cela n'ôte pas des droits des propriétaires.

Mme Noëlle Rauscent. – J'appelle juste à la vigilance sur les règles de la DETR.

L'amendement COM-2 rectifié bis est adopté et devient article additionnel.

Article 5

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-20 supprime cet article par coordination avec l'amendement de

simplification des polices spéciales du péril et de l'insalubrité qui traite de la durée maximale d'habitation d'un immeuble insalubre.

L'amendement COM-20 est adopté et l'article 5 est supprimé.

Article 6

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – Mon amendement COM-21 rectifié supprime cet article par coordination avec l'amendement de simplification des polices spéciales du péril et de l'insalubrité qui traite de la question du délai de visite pour établir un constat de péril ou d'insalubrité de l'immeuble.

L'amendement COM-21 rectifié est adopté et l'article 6 est supprimé ainsi que le chapitre II.

L'amendement COM-4 devient sans objet.

Articles additionnels après l'article 6

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement COM-6 oblige le propriétaire à reloger tous les occupants, sauf mauvaise foi avérée.

Je souhaite rappeler que le droit actuel fait peser des obligations importantes de relogement sur le propriétaire lorsqu'une interdiction d'habiter les lieux est prononcée en application d'un arrêté de péril ou d'insalubrité. Le propriétaire doit reloger le locataire, le sous-locataire et l'occupant de bonne foi. S'il ne peut les reloger, il doit verser un an de loyer aux pouvoirs publics qui assureront le relogement.

Les auteurs de l'amendement étendent la charge pesant sur les propriétaires avec une réserve : la mauvaise foi avérée. Ils évoquent les cas où le bail a été résilié et pour lequel on peut s'interroger sur l'obligation de reloger ou non l'occupant. Si les locataires démontrent au juge l'existence de l'arrêté de péril ou d'insalubrité qui justifie la cessation des paiements de loyers, on ne peut pas résilier le bail pour ce motif d'impayés et les locataires ont droit au relogement. Au contraire, si le bail a été résilié avant l'arrêté, il n'y a pas relogement.

Il me semble que l'on a atteint un équilibre entre les obligations des propriétaires et les droits des occupants sur lequel il ne serait pas opportun de revenir. Avis défavorable.

Mme Annie Guillemot. – En séance, nous interpellons le Gouvernement. Nous visons en particulier les marchands de sommeil qui, entre la première lettre du maire et l'arrêté de péril ou d'insalubrité, résilient le bail de leurs locataires en situation d'impayé, qui, de fait, ne sont pas relogés. D'après la Fondation Abbé Pierre et le DAL, il arrive même que des marchands de sommeil recourent à des méthodes violentes, y compris à des

violences physiques. La bonne foi ou la mauvaise sont parfois difficiles à caractériser.

L'amendement COM-6 n'est pas adopté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. - L'amendement COM-7 vise à augmenter le nombre d'offres de logement correspondant aux besoins et aux ressources de l'occupant que le propriétaire devra présenter.

Actuellement, le propriétaire doit faire une offre de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant. S'il n'y parvient pas, le maire ou le préfet, selon le cas, se substitue au propriétaire et doit faire trois offres de relogement à l'occupant.

J'entends l'intention des auteurs, mais cela revient à faire peser sur le propriétaire, qui, dans bien des cas, sera une personne physique, la même obligation que celle qui existe sur les bailleurs sociaux, les collectivités ou l'État, alors même que ces derniers bénéficient de contingents plus importants. L'obligation de proposer trois offres me paraît disproportionnée.

J'ajoute que cette nouvelle obligation va retarder de fait le relogement effectif de la personne par les pouvoirs publics, qui n'interviennent qu'après avoir constaté la défaillance du propriétaire. Je ne crois pas que ce soit l'objectif recherché : le relogement de l'occupant dans les plus brefs délais. Avis défavorable.

Mme Annie Guillemot. - Si le propriétaire est démuné, la municipalité lui viendra en aide pour trouver une solution de relogement. Nous visons là les marchands de sommeil : il n'est pas normal que les maires se substituent à eux en faisant trois offres contre une pour ces derniers, en un lieu où personne ne voudra aller.

L'amendement COM-7 n'est pas adopté.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. - Aujourd'hui, lorsqu'une personne publique ou un bailleur social a assuré le relogement à la place du propriétaire, ce dernier doit leur verser une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an du loyer prévisionnel.

L'amendement COM-8 rectifié vise à renforcer cette indemnité, en prévoyant de laisser le maire ou le préfet décider si l'indemnité aura lieu soit sous forme d'une indemnité forfaitaire égale à dix-huit mois du loyer prévisionnel ou sous forme d'un droit de réservation.

En l'absence de critères, le choix du maire ou du préfet sera sujet à contentieux.

Je m'interroge sur le fait d'imposer un droit de réservation. La proposition me semble complexe sur le plan opérationnel. On va multiplier les réservataires pour les bailleurs sociaux.

Je me suis longuement interrogée sur l'augmentation de l'indemnité d'un an à un an et demi. Néanmoins, le paiement d'un an de loyer n'est pas anodin. Je vous propose d'en rester au droit en vigueur. Avis défavorable

Mme Annie Guillemot. – On vise les marchands de sommeil. Le droit de réservation est supérieur à dix-huit mois de loyer.

L'amendement COM-8 rectifié n'est pas adopté.

Article 7

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement COM-24 vise à affecter à l'EPCI ou, à défaut, à la commune qui a instauré l'obligation de déclaration de mise en location le produit des amendes prononcées par le préfet pour non-respect de cette obligation.

L'amendement COM-24 est adopté.

L'article 7 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article additionnel après l'article 7

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement COM-9 tend à ce que les biens confisqués aux marchands de sommeil soient affectés à la réalisation de logements sociaux ou à l'intermédiation locative.

Il me paraît nécessaire de laisser de la souplesse en la matière et de pouvoir décider de l'affectation du bien en fonction des besoins de la commune. En effet, la commune peut être en situation de dépasser largement son taux de logement social ou peut avoir intérêt à ce que les logements soient achetés par des promoteurs privés pour être soit réhabilités, soit détruits puis reconstruits.

Enfin, je m'interroge sur la mise en œuvre opérationnelle du dispositif. Peut-on obliger un bailleur social ou une collectivité à acquérir des biens ? Avis défavorable.

M. Marc Daunis. – Lors de l'examen de la loi du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, j'avais déposé un amendement sur l'affectation des biens mal acquis. En milieu rural, ce type de dispositif serait particulièrement intéressant. Je ne désespère pas qu'on trouve un point d'équilibre.

Mme Sophie Primas, présidente. – Éventuellement sur avis du maire.

M. Marc Daunis. – Ce qui permettrait de faire converger la proposition de notre groupe et la position de Mme la rapporteure.

L'amendement COM-9 n'est pas adopté.

Article 8

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'amendement COM-25 vise à affecter à l'EPCI ou, à défaut, à la commune qui a instauré le permis de louer le produit des amendes prononcées par le préfet pour non-respect des règles relatives au permis de louer.

L'amendement COM-25 est adopté.

L'article 8 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la commission.

Article 9

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – L'article 9 de la proposition de loi étend la possibilité pour des associations de lutte contre l'habitat indigne d'agir en justice dans trois nouveaux cas.

Outre qu'il tend à procéder à des modifications rédactionnelles pour plus de clarté, l'amendement COM-17 vise à supprimer l'obligation pour l'association qui souhaite exercer l'action civile d'obtenir l'accord de la victime lorsqu'il s'agit des infractions sanctionnant le non-respect des interdictions d'habiter, la détérioration des locaux pour les rendre impropres à l'hébergement dans le but de faire partir les occupants et le non-respect des obligations en matière de relogement en application de l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Il sera ainsi plus facile, dans ce cas précis, d'agir contre les propriétaires indécents, les locataires d'un logement indigne refusant souvent d'agir en justice par peur des représailles. Ce sont leur santé et leurs conditions de vie qui sont en jeu.

Mme Annie Guillemot. – Nous sommes d'accord.

S'agissant de l'outre-mer, je crois savoir qu'un amendement sur l'APL-accession sera déposé en séance publique.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. – En effet, je déposerai un amendement.

Mme Annie Guillemot. – Il serait bien que cet amendement soit cosigné par tous. Ce faisant, la commission adresserait un signal en directions des ultra-marins, d'autant que le déplacement que vous y avez effectué a été très bien perçu.

Mme Sophie Primas, présidente. – Nous verrons comment accéder à cette demande.

L'amendement COM-17 est adopté et l'article 9 est ainsi rédigé.

La proposition de loi est adoptée dans la rédaction issue des travaux de la commission.

LISTE DES DÉPLACEMENTS

I - DÉPLACEMENT EN SEINE-SAINT-DENIS, JEUDI 28 FÉVRIER 2019

Mme Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques

Mme Dominique ESTROSI SASSONE, rapporteur

M. Fabien GAY, sénateur de Seine-Saint-Denis

M. Philippe DALLIER, sénateur de Seine-Saint-Denis

Montfermeil

Réunion avec **M. Xavier LEMOINE**, maire de Montfermeil, **Mmes Émilie BINARD**, directrice du développement urbain, **Sylvie MASUERO**, directeur général adjoint attractivité de la ville, et **Emmanuelle COUMOND**, chargée de mission commerces, autour des thèmes suivants :

- la mise place du permis de louer et du permis de diviser ;
- la manière de détecter rapidement les divisions sauvages de pavillons ;
- les modalités d'intervention des tiers (EPFIF ou bailleurs sociaux) lors des transactions immobilières pour éviter l'implantation de marchands de sommeil ;
- la manière de sensibiliser la population et de tisser un réseau de détection des situations d'insalubrité.

Aubervilliers

Visite de quartiers concernés par l'habitat indigne et déjeuner de travail avec :

Élus :

- **Mme Mériem DERKAOUI**, Maire
- **M. Anthony DAGUET**, premier adjoint, président de l'Office public de l'habitat
- **Mme Soizig NÉDÉLEC**, adjointe au maire au logement et à l'habitat

Cabinet de la Maire :

- **M. Nordine IDIR**, collaborateur de cabinet
- **M. Benjamin QUASHIE-ROUBAUD**, collaborateur de cabinet

- **M. Loïc BOISSON**, chargé de mission Habitat/logement

- **M. Philippe HUTHWOHL**, directeur général des services

Service communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) :

- **Mme Catherine PEYR**, directrice du service communal d'hygiène et de santé

- **Mme Sabiha BELAL**, coordonnateur de travaux

- **M. Stéphane FERNANDES**, inspecteur de salubrité

II - DÉPLACEMENT À MARSEILLE, VENDREDI 1^{er} MARS 2019

Mme Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques

Mme Cécile CUKIERMAN, vice-présidente de la commission des affaires économiques

Mme Dominique ESTROSI SASSONE, rapporteur

M. Bruno GILLES, sénateur des Bouches-du-Rhône, auteur de la proposition de loi de lutte contre l'habitat insalubre et dangereux

Mme Anne-Marie BERTRAND, sénatrice des Bouches-du-Rhône

Visites

Visite du chantier des immeubles de la rue d'Aubagne.

Visite de la rue de la Palud où deux immeubles évacués sont en cours de déconstruction.

Réunion avec les services de l'État

- **Mme Marie-Emmanuelle ASSIDON**, préfète déléguée pour l'égalité des chances - Préfecture de région - Provence-Alpes-Côte d'Azur

- **Mme Barbara FALK**, directrice de cabinet du préfet de région - Provence-Alpes-Côte d'Azur

- **M. Sébastien ODDONE**, directeur de cabinet de la préfète déléguée

- **M. Jean-Philippe d'ISSERNIO**, directeur - Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône

- **M. Henri CARBUCCIA**, directeur (par intérim) - Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) des Bouches-du-Rhône

- **M. Philippe DE MESTER**, directeur général - Agence régionale de santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur

- **Mme Karine HUET**, déléguée départementale des Bouches-du-Rhône - Agence régionale de santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur

Échanges de vue sur l'application des règles en matière d'immeubles en péril ou insalubres.

Déjeuner de travail avec :

- **M. Jean-Paul GAUDIN**, maire de Marseille
- **Mme Arlette FRUCTUS**, adjointe au maire déléguée au logement, à la politique de la ville et à la rénovation urbaine
- **M. Patrick PADOVANI**, adjoint au maire délégué à l'hygiène et à la santé
- **M. Julien RUAS**, adjoint au maire délégué au Bataillon des Marins Pompiers, à la prévention et à la gestion des risques urbains
- **M. Xavier MERY**, adjoint au maire délégué à l'intégration et à la lutte contre l'exclusion
- **Mme Monique DAUBET**, conseillère municipale chargée de l'hygiène, des comités d'hygiène et sécurité et de la médecine du travail

Réunion de travail avec M. Xavier MERY, vice-président de la **métropole Aix-Marseille-Provence**, *représentant Mme Martine VASSAL, présidente.*

Table ronde avec des représentants d'associations

- Compagnons bâtisseurs : **Mme Anne-Claire BEL**, directrice Région Sud
- Soliha : **MM. Philippe OLIVIERO**, président et **Jean-Jacques HAFFREINGUE**, directeur général
- Fondation Abbé Pierre : **M. Florent HOUDMON**, directeur de l'agence PACA
- Collectif Centre Ville : **Mme Sandra COMPTOUR** et **M. André FOURNEL**
- Association l'Ampil : **M. Kader ATIA**, directeur
- Emmaüs : **M. Fathi BOUAROUA**, co-président de la communauté Emmaüs Pointe Rouge et membre du collectif du 5 novembre

Entretien avec M. Pierre DARTOUT, préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et **Mme Marie-Emmanuelle ASSIDON**, préfète déléguée pour l'égalité des chances

III - DÉPLACEMENT EN GUADELOUPE, JEUDI 9 ET VENDREDI 10 MAI 2019

Mme Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques

Mme Dominique ESTROSI SASSONE, rapporteur

Jeudi 9 mai 2019

Présentation des actions des services de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne

- **Mme Delphine LE REUN**, cheffe de la mission rénovation urbaine
- **M. Gauthier GRIENCHE**, chef du service habitat et bâtiment durables
- **Mme Clémence PHAROSE**, cheffe du pôle bâtiment durable
- **Mme Sabine KAWAMURA**, cheffe du pôle habitat - cheffe de l'unité prospective de l'habitat - Service habitat et bâtiment durables
- **M. Roger ANNICETTE**, chef de l'unité revitalisation urbaine et habitat indigne
- **Mme Viviane ALPHONSE**, adjointe du chef d'unité, chargée d'opération habitat indigne et de la coordination du PDLHI
- **M. Thierry COMBET**, chargé de mission revitalisation urbaine et habitat indigne
- **Mme Nathalie SAINTOL**, responsable de la cellule "Espace clos" - Pôle santé publique - Service santé environnement

Vendredi 10 mai 2019

Visite d'un quartier objet d'opération de résorption de l'habitat insalubre (Ville du Moule)

M. Jean ANZALA, premier maire-adjoint

Visite d'un quartier objet d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (Ville de Sainte-Anne)

M. Christian BAPTISTE, maire

Rencontre avec les services de l'État de la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Guadeloupe (DEAL)

- **M. Jean-François BOYER**, directeur de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement

- **Mme Virginie KLES**, sous-préfète, secrétaire générale - Préfecture de Guadeloupe

IV - DÉPLACEMENT EN MARTINIQUE, DU SAMEDI 11 AU LUNDI 13 MAI 2019

Mme Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques

Mme Dominique ESTROSI SASSONE, rapporteur

Mme Catherine CONCONNE, sénatrice de la Martinique

Samedi 11 mai 2019

Rencontre avec la Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Martinique (DEAL) et l'Agence régionale de santé de Martinique (ARS)

- **Mme Anne CATLOW**, cheffe du service logement ville durable - DEAL

- **M. Jérôme VIGUIER**, directeur de l'ARS

- **Mme Josette BLATEAU**, responsable de l'Unité milieux intérieurs - Pôle Santé environnement - Direction Veille et sécurité sanitaires - ARS

Dîner de travail

- **M. Franck ROBINE**, préfet de Martinique

- **Mme Nadine CHEVASSUS**, directrice adjointe - DEAL

- **Mme Anne CATLOW**, cheffe du service logement ville durable - DEAL

Dimanche 12 mai 2019

Visite du quartier Trénelle à Fort-de-France

M. Yvon PACQUIT, premier adjoint au maire

Visite de quartiers des villes du Robert, de La Trinité et de Macouba avec des représentants de la Communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique (CAP Nord Martinique)

- **M. Alfred MONTHIEUX**, maire de la ville du Robert - président de CAP Nord Martinique

- **M. Christian VERNEUIL**, conseiller municipal de la ville du Robert - vice-président de CAP Nord Martinique

- **M. Germain DUTON**, conseiller municipal de la ville du Prêcheur - vice-président de CAP Nord Martinique

- **M. Léo TICAL**, adjoint au maire de la ville de La Trinité

- **M. Jean-Charles VARACAVOUDIN**, premier adjoint au maire de la ville de Macouba

- **Mme Vanessa CAVALIER-FOURCADE**, technicienne - Pôle habitat

- **Mme Marie-Victoire CENILLE**, technicienne - Pôle habitat

Lundi 13 mai 2019

Visite de la cité Bon-Air à Fort-de-France

- **Mme Anne CATLOW**, cheffe du service logement ville durable - DEAL

- **M. Alain MOUNOUCHEY**, directeur général de la société immobilière de la Martinique (SIMAR)

- **M. Monsieur Yannis BAFLAST**, directeur de la SAS Bon Air

Entretien avec M. Claude LISE, président de l'assemblée de la collectivité territoriale de Martinique.

Entretien avec M. Athanase JEANNE-ROSE, président de la Communauté d'agglomération du Centre de la Martinique (CACEM).

Entretien avec M. Jean-Jérôme IZAMBARD, directeur de l'Agence de réhabilitation et construction à vocation sociale (ARCAVS)

Entretien avec des représentants de bailleurs sociaux.

- **M. Lionel BERNUS**, responsable du service promotion - Société martiniquaise d'HLM

- **M. Alain MOUNOUCY**, directeur général de la société immobilière de la Martinique (SIMAR)

- **M. Thierry TARPAU**, directeur de développement à la société immobilière de la Martinique (SIMAR)

Réunion avec des représentants de la Caisse d'allocations familiales de la Martinique et de l'Association départementale du logement économique et social (ADELES)

- **Mme Nadine JEANNETTE**, présidente - CAF Martinique

- **M. Marcel MANGATTALE**, directeur - CAF Martinique

- **M. Rodrigue DUFEAL**, directeur politiques publiques et précarités - CAF Martinique

- **Mme Madame Carine GARBY**, responsable - ADELES

V - DÉPLACEMENT DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SOMME, LUNDI 20 MAI 2019

Mme Sophie PRIMAS, présidente de la commission des affaires économiques

Mme Dominique ESTROSI SASSONE, rapporteur

M. Daniel DUBOIS, sénateur de la Somme

Visite de plusieurs quartiers de la commune de Ham, concernée par des opérations de résorption de l'habitat indigne

- **M. Grégory LABILLE**, maire de Ham

- **Mme Julie RIQUIER**, conseillère municipale de Ham, vice-présidente de la Communauté de communes de l'Est de la Somme

- **Mme Feirouz HAMDANE**, directrice générale des services de Ham

- **M. Nicolas GRIMAUX**, chargé d'opérations à la revitalisation du centre bourg de Ham (Communauté de communes de l'Est de la Somme)

- **M. Pascal HENRY**, directeur adjoint de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme

- **M. Didier POURCHEZ**, chef du service habitat à la Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme

- **M. Louis REDAUD**, chef du service territorial Santerre Haute Somme à la Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme

Déjeuner de travail

- **M. Grégory LABILLE**, maire (Ville de Ham)

- **M. Christian AVY**, vice-président chargé de l'urbanisme et de l'habitat à la Communauté de communes de l'Est de la Somme

- **Mme Julie RIQUIER**, conseillère municipale de Ham, vice-présidente de la Communauté de communes de l'Est de la Somme

Table ronde avec les EPCI et les communautés de communes de la Somme

- **M. Laurent SOMON**, président du Conseil départemental de la Somme - président de la Communauté de communes du Territoire Nord Picardie

- **Mme Bénédicte THIÉBAUT**, présidente de la Communauté de communes du Grand Roye

- **M. Alain BABAUT**, président de la Communauté de communes du Val de Somme

- **M. Grégory LABILLE**, maire de Ham

- **M. Éric FRANÇOIS**, président de la Communauté de communes de la Haute Somme

- **M. Michel WATELAIN**, président de la Communauté de communes du Pays du Coquelicot

- **M. François DURIEUX**, vice-président chargé de l'urbanisme à la Communauté de communes du Territoire Nord Picardie

- **M. Christian AVY**, vice-président chargé de l'urbanisme et de l'habitat à la Communauté de communes de l'Est de la Somme

- **Mme Géraldine CHAMAILLARD**, vice-présidente de la Communauté de communes Ponthieu-Marquenterre

- **M. Philippe CHEVAL**, président de la Communauté de communes Terre de Picardie

- **Mme Sonia HAMADI**, conseillère communautaire de la Communauté d'agglomération Amiens Métropole

- **M. Nicolas GRIMAUX**, chargé d'opérations à la revitalisation du centre bourg de Ham (Communauté de communes de l'Est de la Somme)

- **Mme Oriane GUIBERT**, chargée de mission habitat (Communauté de communes du Pays du Coquelicot)

- **M. Frédéric BLIN**, responsable du service habitat et urbanisme (Communauté de communes Somme Sud-Ouest)

- **Mme Valérie LAMBERT**, directrice habitat (Amiens Métropole)

- **Mme Karine DELIGNIERES**, cheffe de projet urbanisme (Communauté de communes du Territoire Nord Picardie)

Réunion avec les services de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme

- **M. Jacques BANDERIER**, directeur

- **M. Pascal HENRY**, directeur adjoint

- **M. Didier POURCHEZ**, chef du service habitat

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Une première série d'auditions a eu lieu du 29 janvier au 14 février 2019. La liste est consultable dans le rapport n° 325 (2018-2019).

Mercredi 6 mars 2019

- *Assemblée des communautés de France* : **M. Bernard CORNU**, vice-président au développement urbain de la Communauté urbaine Grand Poitiers, **Mme Claire DELPECH**, conseillère finances, fiscalité et habitat.

Mercredi 13 mars 2019

- *Ville de Paris* : **Mme Blanche GUILLEMOT**, directrice générale - Direction du logement et de l'habitat, **Mme Alice VEYRIÉ**, sous-directrice de l'habitat - Direction du logement et de l'habitat, **M. Pascal MARTIN**, chef du service technique - Direction du logement et de l'habitat.

Jeudi 21 mars 2019

- *Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement de l'Île de France* : **M. Cédric LORET**, chef du service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement.

Mercredi 27 mars 2019

- *Fédération nationale de l'Immobilier* : **M. Jean-Marc TORROLLION**, président, **M. Loïc CANTIN**, conseiller du président, **M. Julien SAVELLI**, président délégué.

