



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 5753

Texte de la question

M. Marc Joulaud souhaite appeler l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur le problème posé dans de très nombreuses communes grandes ou moyennes, par les logements insalubres mais également par les « marchands de sommeil ». Il apparaît, en effet, que certains propriétaires, peu scrupuleux, n'hésitent pas à transformer des maisons d'habitation pour en faire plusieurs appartements ou meublés dont les conditions sanitaires et de sécurité sont très souvent précaires. Bien qu'à l'initiative du maire des contrôles puissent être effectués par les services départementaux des affaires sanitaires et sociales afin d'examiner les conditions de logement dans ces appartements, il lui demande s'il ne pourrait pas être envisagé une nouvelle mesure privant le propriétaire de la jouissance du bien dès lors que lesdits logements sont constatés insalubres et impropres à la location par les services sanitaires départementaux. Cette solution pourrait notamment permettre à une collectivité ou à un office HLM qui le souhaiterait de remettre aux normes ces logements et de les louer, le propriétaire ne pouvant retrouver la jouissance pleine et entière de son bien que dès lors qu'il aura remboursé la collectivité publique du montant des travaux effectués afin de remettre aux normes ces logements. En outre une telle mesure retirant la jouissance du bien à un propriétaire pourrait avoir un impact très fort et incitatif sur les propriétaires peu scrupuleux. Il lui demande donc sa position sur une telle proposition et si des mesures en ce sens pourraient être envisagées.

Texte de la réponse

La lutte contre l'habitat indigne et les pratiques des « bailleurs indécents » constitue une priorité de la politique du logement. Elle figure à ce titre, avec le développement de l'offre locative sociale qui participe pleinement à la lutte contre ces conditions de mal logement, comme une des actions clés des plans de cohésion sociale et de lutte contre l'exclusion ainsi que du programme national santé/environnement (PNSE). Cette exigence est renforcée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable qui prévoit, parmi les personnes prioritaires à l'accès au logement ou à l'hébergement, celles qui occupent des « locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ». Le gouvernement s'est ainsi employé à renforcer les dispositifs contraignants à l'encontre des propriétaires de logements indignes. La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) précise, dans des dispositions codifiées à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), que pour les logements frappés d'un arrêté de police portant sur la santé ou la sécurité des occupants, « le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ». Par ailleurs, les articles L. 521-1 et suivants du même code précisent que le propriétaire est en outre tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants si une interdiction temporaire ou définitive d'habiter est prescrite ou si la nature des travaux à réaliser rend le logement temporairement inhabitable. L'ensemble des dispositifs de lutte contre « les marchands de sommeil », après avoir été profondément remaniés par la loi SRU, ont connu des aménagements notables dans le cadre de l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre

l'habitat insalubre ou dangereux et de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL). Ces différentes réformes ont eu pour finalité de renforcer les moyens d'action de la puissance publique. La crédibilité et la réussite de l'action publique en matière de lutte contre les bailleurs indécents repose principalement sur la mise en oeuvre par la puissance publique (maires et préfets) de ces prérogatives étendues et notamment, en cas de carence des propriétaires, sur la réalisation d'office des mesures prescrites par arrêté de police. A ce titre, une circulaire du ministre en date du 14 novembre 2007 rappelle aux préfets l'importance de la réalisation des travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires. Dans ce cadre, il est demandé aux représentants de l'État dans le département, de préparer un plan d'urgence axé sur la réalisation des travaux d'office, de s'assurer que les arrêtés municipaux sont effectivement exécutés et de rappeler aux maires l'ensemble des facilités mises en place pour remplir leurs obligations. Par ailleurs, en vue de dissuader les pratiques dénoncées de certains « marchands de sommeil » et d'inciter les collectivités publiques à exécuter d'office les mesures prescrites, l'ordonnance du 11 janvier 2007, ratifiée par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, a mis en place deux nouveaux mécanismes, indépendants l'un de l'autre : un privilège spécial immobilier primant sur les autres privilèges inscrits préalablement et offrant une meilleure garantie de recouvrement des créances publiques ; un mécanisme de solidarité entre propriétaires successifs ou exploitants successifs d'un bien frappé d'un arrêté de police, ainsi qu'un mécanisme de solidarité croisée entre les propriétaires des murs et les exploitants de fonds de commerce d'hôtels meublés. Ces dispositions relatives à la solidarité ont pour objet d'éviter que les mutations successives des biens dangereux ou insalubres ne permettent de laisser sans débiteur solvable la personne publique créancière. Les mécanismes de solidarité institués permettront à l'État et aux communes de se retourner contre la personne la plus solvable. Ces nouveaux dispositifs ont pour but de garantir de façon prioritaire le recouvrement des créances publiques issues de la substitution de l'État ou de la commune aux propriétaires défaillants dans l'exécution des prescriptions de police (insalubrité, péril, hôtels meublés dangereux...). Le gouvernement a souhaité développer à côté de l'action coercitive, une politique incitative. Aussi, outre le renforcement des aides à la sortie d'insalubrité ou de péril de l'Agence nationale de l'habitat aux propriétaires, le propriétaire a également la possibilité (s'il ne peut ou ne souhaite pas assurer lui-même les travaux) de confier son bien en bail à réhabilitation, permettant ainsi la réalisation des travaux prescrits et la remise en état complète du bien sans que ces dépenses soient à sa charge. Les logements concernés sont alors loués par l'organisme preneur du bail en loyer conventionné pour une durée minimum de 12 ans à des ménages correspondant aux plafonds de ressources du logement social. Le propriétaire qui confie son bien en bail à réhabilitation perçoit un loyer versé par le preneur, dont le montant (qui peut de ce fait être nul) est établi en fonction de l'importance des travaux de remise en état et de la durée du bail à réhabilitation. Enfin, suite à la mission confiée au député Etienne Pinte, le Premier Ministre a, par circulaire adressée aux préfets le 22 février, annoncé les modalités du « grand chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri » qui sera conduit autour de six axes prioritaires : généraliser la prévention des expulsions locatives ; renforcer la lutte contre l'habitat indigne ; prévenir l'errance à la sortie d'établissements de soins, de prison ou à la fin d'une prise en charge par l'aide sociale à l'enfance ; offrir des solutions dignes d'hébergement ; mobiliser l'ensemble du parc de logements existants, en particulier dans le parc locatif social ; tenir les objectifs de construction de 20 000 logements très sociaux par an et 9 000 places de maisons relais avant la fin de la période 2008-2012. Cette circulaire fait suite à la nomination, le 21 février, d'un « préfet délégué général à la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées » qui aura pour mission de mettre en oeuvre la nouvelle stratégie de lutte contre l'exclusion dont les préfets devront être les « promoteurs actifs dans chaque département ».

Données clés

Auteur : [M. Marc Joulaud](#)

Circonscription : Sarthe (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5753

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 octobre 2007, page 5938

Réponse publiée le : 25 mars 2008, page 2680