



14ème législature

Question N° : 20309	De M. Carlos Da Silva (Socialiste, républicain et citoyen - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique >logement	Tête d'analyse >location	Analyse > aide à la rénovation.
Question publiée au JO le : 05/03/2013 Réponse publiée au JO le : 21/04/2015 page : 3078 Date de changement d'attribution : 27/08/2014 Date de renouvellement : 14/01/2014		

Texte de la question

M. Carlos Da Silva attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation de l'habitat indigne, notamment due aux « marchands de sommeil ». Le Gouvernement a pris ses responsabilités face à la crise du logement en proposant le vote d'une nouvelle loi qui permettra la création de près de 500 000 logements par an dont 150 000 logements sociaux. La mobilisation du foncier public, le rehaussement à 25 % du taux de logements sociaux pour chaque commune et l'augmentation de l'amende à verser par celles qui ne respecteraient pas ces objectifs est le signe d'un engagement fort et pérenne à lutter contre le mal logement. Il est d'autant plus essentiel que l'agence régionale de santé d'Île-de-France a récemment indiqué que la région compte 30 % à 45 % des « logements indignes » sur son territoire. Dans le contexte de crise que nous subissons, ce constat est pour le moins inquiétant. En outre, ces biens sont souvent loués à des personnes fragiles, ne disposant pas de la liberté de changer de logement ou de bailleur. Malgré les risques d'incendie et les maladies dues à l'insalubrité qui engendrent des difficultés au quotidien, rares sont les locataires qui osent porter plainte et soumettre un dossier à la justice. D'autre part, certains propriétaires sont, elles et eux aussi, contraints de vivre dans leur logement sans moyens pour effectuer les travaux de rénovation nécessaires. Il lui demande donc de bien vouloir préciser les moyens à mettre en œuvre pour une application stricte de la loi afin d'obliger les propriétaires et les bailleurs à mettre aux normes les logements qu'ils louent ainsi que les dispositifs d'aide à la rénovation alloués aux personnes dans l'incapacité de réhabiliter leur bien.

Texte de la réponse

Il existe en France environ 420 000 logements considérés comme potentiellement indignes. La lutte contre l'habitat indigne est une priorité d'action de l'État en matière de politique du logement, pour laquelle il mobilise d'importants moyens. Cette lutte se traduit par des mesures incitatives pour encourager la réhabilitation des logements, ainsi que par des mesures coercitives visant les propriétaires bailleurs indécents en les obligeant à procéder à des travaux de rénovation. Ce volet coercitif se prolonge dans un ensemble de sanctions pénales visant à réprimer le non-respect des arrêtés. Concernant le volet incitatif, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), a consacré 133,4 millions d'euros en 2014 au traitement de l'habitat indigne et très dégradé, soit 27 % de la totalité des aides destinées au subventionnement de travaux (aides Anah hors FART 499 M €). En 2014, ces aides ont permis de réhabiliter 9 150 logements. En 2015, l'objectif de l'Anah est de réhabiliter au total 10 950 logements indignes et très dégradés. L'effort est accru en faveur des propriétaires occupants, ce qui correspond à la moitié environ du parc de logements potentiellement indignes, avec des mécanismes de financement plus favorables. S'agissant des

propriétaires bailleurs indécents, le volet coercitif doit être largement utilisé par les services de l'État mais aussi par les collectivités territoriales. Les logements concernés peuvent en effet être frappés de diverses mesures de polices administratives, relevant principalement de l'insalubrité, de la compétence du préfet, ou du péril, de la compétence du maire. Ces mesures visent à imposer au propriétaire la réalisation de travaux dans un délai déterminé. Dans l'éventualité où le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai imparti, le préfet ou le maire les réalise d'office, aux frais du propriétaire, à l'issue d'une ultime mise en demeure. En 2013, 2 842 arrêtés ont été pris en application du code de la santé publique contre 2 526 en 2011 et 2 637 en 2012. L'arsenal juridique de la lutte contre l'habitat indigne a été encore renforcé par la loi n° 2014 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Parmi les moyens juridiques que la loi ALUR a mis à disposition des autorités publiques et judiciaires pour accentuer la lutte contre l'habitat indigne, il convient de citer : - la création d'une peine pénale complémentaire visant à interdire aux marchands de sommeil condamnés l'achat de biens immobiliers en vue de leur location (article 77 de la loi ALUR) ; - la mise en place d'une astreinte financière pour contraindre les propriétaires bailleurs mis en demeure d'effectuer des travaux de rénovation du logement indigne, l'astreinte courant jusqu'à la complète réalisation des travaux prescrits par les arrêtés de police (articles 79, 80, 83, 84 de la loi ALUR) ; - l'instauration d'un dispositif de consignation des allocations de logement par les organismes payeurs, dans l'attente de la réalisation, par le bailleur, des travaux nécessaires pour rendre le logement décent. Le propriétaire-bailleur est ainsi fortement incité à faire rapidement les travaux pour pouvoir percevoir les sommes consignées (article 85 de la loi ALUR). La simplification de la mise en oeuvre des polices spéciales de l'habitat pour en accroître l'efficacité est également engagée par l'article 75 de la loi ALUR qui favorise la mise en place d'un acteur unique de la lutte contre l'habitat indigne. Si les maires transfèrent leurs pouvoirs de police au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le préfet pourra également lui déléguer ses pouvoirs de police en matière d'habitat insalubre. Ainsi, l'intercommunalité concentrera tous les leviers d'actions nécessaires à la mise en oeuvre d'une politique intégrée et efficace de lutte contre l'habitat indigne : les moyens incitatifs par la délégation des aides à la pierre et les moyens coercitifs grâce à l'exercice des pouvoirs de police. Enfin, plus récemment, le décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 a concrétisé une autre mesure de la loi ALUR en créant la première opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national à Clichy-sous-Bois traduisant ainsi la volonté ferme et constante du Gouvernement de lutter contre le mal-logement en mobilisant des moyens exceptionnels, notamment en Île-de-France.