



N° 2012

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 28 octobre 2025.

PROPOSITION DE LOI

*renforçant l'autorité des maires en matière d'expulsion des locataires
délinquants du parc social,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par
M. Marc CHAVENT,
député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'insécurité constitue aujourd'hui l'une des préoccupations majeures des Français. Les maires, premiers responsables de l'ordre public dans leur commune, se trouvent confrontés à une situation paradoxale : ils subissent la pression légitime de leurs administrés pour rétablir la tranquillité publique, mais ne disposent d'aucun moyen d'action direct sur les auteurs de troubles logés dans le parc social.

Les résultats obtenus par les rares expérimentations locales démontrent pourtant l'efficacité d'une approche ferme et coordonnée entre les différents acteurs en présence. À Nice, la signature d'une convention tripartite entre la ville, l'État et les bailleurs sociaux a permis de multiplier par sept le nombre d'expulsions, passant de 26 à 183 en trois ans. Cette politique volontariste s'est traduite par une amélioration tangible du climat sécuritaire dans les quartiers concernés. Dans les Hauts-de-Seine, l'application d'un dispositif similaire a généré 12 expulsions en 2025 contre une seule l'année précédente, confirmant que la détermination politique produit des résultats concrets.

Pourtant, faute d'un cadre légal clair et contraignant, ces initiatives restent l'exception et dépendent entièrement de la bonne volonté des acteurs locaux. L'exemple de Franconville illustre cruellement cette impuissance : malgré 17 procédures d'expulsion engagées par la municipalité, seuls deux départs effectifs ont pu être obtenus, les autres dossiers s'enlisant dans les méandres d'une procédure inadaptée. Cette situation ne peut perdurer. Les maires, seuls élus au suffrage universel direct à répondre quotidiennement devant leurs concitoyens de la sécurité sur leur territoire, doivent disposer d'outils efficaces pour neutraliser les foyers de délinquance.

Le droit français en matière d'expulsion révélatrice des insuffisances structurelles qui paralysent l'action publique. L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 exige certes du locataire qu'il use « paisiblement » des lieux loués, mais cette obligation demeure d'une imprécision préjudiciable. La jurisprudence interprète restrictivement la notion de troubles de jouissance, exigeant un lien direct et immédiat entre les infractions et l'usage du logement. Ainsi, des actes de délinquance commis « à 200 mètres du logement » ont été jugés trop éloignés pour justifier une expulsion, comme l'a constaté le tribunal saisi par la mairie de

Franconville. Cette interprétation formaliste prive les élus locaux de tout moyen d'action contre des délinquants qui terrorisent un quartier depuis leur domicile.

Plus encore, les maires ne disposent d'aucune prérogative sur les organismes de logement social implantés sur leur territoire. Ces derniers, bien que gestionnaires d'un service public financé par la collectivité, échappent totalement au contrôle des autorités municipales. Les procédures d'expulsion relèvent exclusivement de leur bon vouloir, sans obligation de donner suite aux demandes des élus qui constatent pourtant quotidiennement les troubles et reçoivent les plaintes des habitants. Cette irresponsabilité institutionnelle explique la multiplication de situations ubuesques où des maires impuissants assistent à la dégradation sécuritaire de leurs communes.

Enfin, la lenteur judiciaire transforme toute tentative d'expulsion en parcours du combattant. Les délais moyens de 18 mois entre la saisie du bailleur et l'expulsion effective permettent aux délinquants de poursuivre leurs activités en toute impunité, décourageant les victimes potentielles et décrédibilisant l'ensemble de l'action publique. Cette temporalité judiciaire, peut-être adaptée aux contentieux civils classiques, devient contre-productive face à l'urgence sécuritaire.

L'émergence de conventions tripartites locales témoigne de la nécessité d'une réforme législative. Ces palliatifs, négociés au cas par cas selon les rapports de force locaux, restent juridiquement fragiles et politiquement révocables. Seule une modification législative peut généraliser et pérenniser les bonnes pratiques observées dans quelques territoires pionniers.

Cette proposition de loi répond à un triple impératif démocratique, sécuritaire et social. Elle vise d'abord à **restaurer l'autorité républicaine** en donnant aux maires les moyens d'exercer effectivement leurs compétences constitutionnelles. L'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales confie explicitement au maire le maintien de l'ordre public, mission qui devient purement théorique si les élus ne peuvent agir contre les principaux facteurs de désordre. La création d'un pouvoir d'injonction permettra aux maires d'assumer concrètement leurs responsabilités devant leurs électeurs.

Elle entend ensuite **protéger les locataires paisibles du parc social**, trop souvent oubliés des débats. L'immense majorité des habitants des logements sociaux - familles modestes, personnes âgées, travailleurs

précaires - aspire légitimement à la tranquillité. Ces citoyens respectueux de la loi ne peuvent être pris en otage par une minorité de délinquants qui transforment leur quotidien en cauchemar. L'expulsion des familles à problèmes constitue une mesure de protection collective qui rendra sa dignité au logement social et favorisera le vivre-ensemble.

Elle ambitionne enfin de **restaurer la cohérence de l'action publique**. L'État ne peut simultanément financer le logement de familles dont les membres commettent des infractions pénales et prétendre lutter contre la délinquance. Cette contradiction fondamentale mine la crédibilité des politiques publiques et nourrit un sentiment d'injustice chez les citoyens respectueux de la loi qui peinent parfois à accéder au logement social. Le durcissement des conditions de maintien dans le parc public réaffirmera les valeurs républicaines d'exemplarité et de mérite.

Le dispositif proposé s'articule autour de quatre articles. L'**article 1^{er}** clarifie définitivement l'obligation de jouissance paisible en établissant qu'une condamnation pénale définitive constitue un manquement caractérisé à cette obligation. Cette disposition objective met fin aux interprétations jurisprudentielles restrictives qui paralysent actuellement l'action des bailleurs sociaux. Elle leur fournit un fondement juridique incontestable pour engager des procédures d'expulsion sans craindre l'annulation par les tribunaux.

L'**article 2** crée un pouvoir d'injonction au bénéfice des maires. Cette prérogative nouvelle s'exerce dans un cadre rigoureusement défini : elle requiert impérativement une condamnation pénale définitive et ne vise que les infractions portant effectivement atteinte à la sécurité des personnes ou à la tranquillité publique. L'injonction doit être scrupuleusement motivée et préciser l'identité du locataire concerné, la nature exacte des infractions commises ainsi que les éléments concrets de trouble à l'ordre public. Ces exigences préviendront tout usage abusif ou arbitraire du nouveau dispositif.

L'équilibre démocratique est préservé par des garanties procédurales substantielles. Le bailleur social dispose d'un délai raisonnable, compris entre quinze jours et deux mois, pour examiner l'injonction et y donner suite. Il conserve la faculté de refuser la demande du maire de manière motivée, préservant ainsi son autonomie de gestion. En cas de désaccord persistant, le maire peut saisir le préfet pour obtenir une substitution d'action, mécanisme qui respecte la hiérarchie administrative tout en garantissant l'effectivité du dispositif.

L'article 2 prévoit également les voies de recours. L'injonction de l'édile peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans le délai de droit commun de deux mois. Cette garantie juridictionnelle assure le contrôle de la légalité de l'action administrative et prévient les dérives autoritaires. Parallèlement, le locataire concerné conserve intégralement ses droits de défense dans la procédure de résiliation qui demeure soumise au contrôle du juge judiciaire selon les règles de droit commun. Cette dualité de juridictions respecte la répartition traditionnelle des compétences tout en offrant une protection complète des droits individuels.

L'**article 3** instaure des obligations de traçabilité et de transparence nécessaires à l'évaluation du dispositif. Les organismes de logement social devront tenir un registre détaillé des injonctions reçues des maires et des suites qui leur ont été données. Ce document, transmis annuellement au préfet, permettra un suivi statistique rigoureux et une évaluation objective de l'efficacité de la réforme. Il favorisera également la diffusion des bonnes pratiques entre territoires et l'identification des éventuelles difficultés d'application.

L'**article 4** ménage une entrée en vigueur différée de six mois, délai permettant l'adaptation des services administratifs, l'information complète des acteurs concernés et la préparation des outils de mise en œuvre. Cette temporalité évitera les dysfonctionnements initiaux qui nuiraient à l'acceptabilité sociale de la réforme.

Face à l'urgence sécuritaire qui frappe de nombreuses communes françaises, il est temps de dépasser les déclarations d'intention pour passer aux actes concrets. Tel est le sens de cette proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Le *b* de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est complété par une phrase ainsi rédigée :
« La condamnation pénale définitive du locataire ou des personnes résidant à son domicile pour des infractions commises dans le bien loué, à ses abords immédiats ou dans la commune de résidence constitue un manquement à cette obligation. »

Article 2

- ① Après l'article L. 2212-2-2 du code général des collectivités territoriales, sont insérés les articles L. 2212-2-3, L. 2212-2-4 et L. 2212-2-5 ainsi rédigés :
- ② « *Art. L. 2212-2-3.* – Le maire peut enjoindre aux organismes de logement social dont les logements sont situés sur le territoire de sa commune d'engager une procédure de résiliation de bail à l'encontre de locataires ou de personnes résidant à leur domicile ayant fait l'objet d'une condamnation pénale définitive.
- ③ « Cette injonction ne peut être prise que lorsque les infractions commises portent atteinte à la sécurité des personnes ou à la tranquillité publique.
- ④ « *Art. L. 2212-2-4.* – L'injonction mentionnée à l'article L. 2212-2-1 est motivée et précise :
- ⑤ « 1° L'identité du locataire concerné et l'adresse du logement ;
- ⑥ « 2° La nature des infractions commises et la décision de justice définitive ;
- ⑦ « 3° Les éléments établissant le trouble à l'ordre public ou à la sécurité des personnes ;
- ⑧ « 4° Le délai imparti au bailleur pour engager la procédure, qui ne peut être inférieur à quinze jours ni supérieur à deux mois.

- ⑨ « L'organisme de logement social informe le maire dans un délai de quinze jours de la suite donnée à l'injonction. En cas de refus motivé, le maire peut saisir le préfet aux fins de substitution d'action.
- ⑩ « *Art. L. 2212-2-5.* – L'injonction peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois.
- ⑪ « Le locataire concerné est informé de l'injonction par l'organisme de logement social et peut contester la procédure de résiliation devant le tribunal judiciaire selon les modalités de droit commun. »

Article 3

- ① Après l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 445-1-A ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 445-1-A.* – Les organismes de logement social tiennent un registre des injonctions reçues des maires en application de l'article L. 2212-2-3 à L. 2212-2-5 du code général des collectivités territoriales et des suites qui leur ont été données.
- ③ « Ce registre est transmis annuellement au préfet et peut être consulté par les services de l'État chargés du logement. »

Article 4

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant celui de sa promulgation.