



N° 1140

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 mars 2025.

PROPOSITION DE LOI

pour étendre le permis de louer aux logements sociaux,

(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

Mme Alma DUFOUR,

députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le logement indigne est une problématique de plus en plus préoccupante en France. En 2024, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) estime que 400 000 à 600 000 logements présentent des conditions de vie inacceptables, exposant leurs occupants à des risques sanitaires et sociaux majeurs. Malgré les efforts de rénovation conséquents dans de nombreuses villes, le vieillissement du parc - notamment social – ainsi que l'impact du changement climatique entraînant montée des eaux ou le phénomène de retrait-gonflement des argiles – impactent négativement notre bâti, partout sur le territoire.

Ces chiffres sont très probablement sous-estimés, tant le système de contrôle de l'insalubrité, de l'indignité et du péril se révèle défaillant dans de nombreux territoires.

Les communes manquent de moyens pour exercer leur pouvoir de police et faire fonctionner des services d'hygiène et de sécurité de façon suffisante et réactive. Les Agences régionales de santé dotées de compétences de contrôle de l'insalubrité des logements pour le compte des préfets n'exercent pas toutes cette mission de la même façon et avec la même diligence. Souvent, des signalements avec preuves photographiques à l'appui, n'entraînent pas de déplacement et de contrôle laissant perdurer des situations qui peuvent mettre gravement en danger la santé des habitants, notamment pour les enfants qui développent régulièrement des maladies respiratoires.

Les conséquences sur la santé publique sont graves : maladies respiratoires chroniques dues à l'humidité ou à la présence de moisissures, pathologies anxieuses et dépressives causées par la précarité et l'inconfort, sans oublier l'impact financier pour les ménages contraints de supporter des surcoûts en chauffage et ventilation en raison de logements mal isolés. C'est donc souvent la double-peine, et il serait faux de croire que les locataires de logements indécents, voire insalubres, paient, à surface égale, des loyers et des charges moindres.

Face à ce fléau, la **loi ALUR du 24 mars 2014** a instauré le **permis de louer**, un outil permettant aux **établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)** compétents en matière d'habitat d'encadrer la mise en location de logements situés dans certaines zones ciblées. Ce dispositif, utilisé quotidiennement par **près de 500 communes**, permet

d'imposer aux propriétaires bailleurs l'obtention d'une autorisation administrative communale avant de louer leur bien, sous peine de sanctions pouvant aller **jusqu'à 15 000 euros d'amende** par logement.

Toutefois, si ce contrôle s'applique aujourd'hui aux **logements privés**, il ne concerne pas les logements sociaux. Or de nombreuses collectivités constatent des situations de dégradations très préoccupantes du parc social. Si une partie des bailleurs sociaux remplissent leur mission de manière rigoureuse, des carences d'entretien et des situations d'insalubrité persistante sont souvent signalées dans des logements destinés aux ménages les plus vulnérables.

De nombreux **maires et élus locaux** se retrouvent dépourvus de tout outil contraignant et demandent donc de pouvoir appliquer le permis de louer aux logements sociaux, afin d'assurer aux locataires une qualité d'habitat conforme aux normes en vigueur.

Cette proposition de loi vise, dans son article unique, à étendre la possibilité pour les communes et les EPCI d'étendre le dispositif du permis de louer aux bailleurs sociaux présents sur leurs communes, en leur imposant les obligations déjà applicables aux propriétaires privés dans les territoires concernés.

Dans des communes où le taux de logement social peut dépasser les 50 %, cette mesure est un outil absolument indispensable dans la lutte contre l'habitat indigne en garantissant que **tout logement, qu'il soit privé ou social, respecte les critères de décence et de salubrité avant d'être mis en location.**

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Le second alinéa du I de l'article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.