

N° 821  
**SÉNAT**

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2021-2022

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 25 juillet 2022

**PROPOSITION DE LOI**

*visant à mieux protéger les locataires bénéficiant d'une allocation de logement et vivant dans un habitat non-décent,*

PRÉSENTÉE

Par MM. Jean-Louis LAGOURGUE, Claude MALHURET, Dany WATTEBLED, Joël GUERRIAU, Daniel CHASSEING, Alain MARC, Mme Colette MÉLOT, MM. Jean-Pierre GRAND, Pierre-Jean VERZELEN, Jean-Pierre DECOOL, Franck MENONVILLE, Emmanuel CAPUS, Mme Vanina PAOLI-GAGIN, M. Pierre MÉDEVIELLE, Mmes Viviane MALET, Françoise DUMONT, M. Éric GOLD, Mme Françoise FÉRAT, M. Yves DÉTRAIGNE, Mmes Évelyne PERROT, Annick JACQUEMET, Nassimah DINDAR, Véronique GUILLOTIN, MM. Christian KLINGER et Michel DENNEMONT,

Sénateurs et Sénatrices

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Même si les chiffres mériteraient d'être affinés, on estime que plus de 450 000 logements sont considérés comme indignes en France.

Dans les DROM, ils concerneraient près de 110 000 logements soit 13 % du parc des 900 000 logements selon le Rapport 728 de la délégation sénatoriale aux outre-mer du 1er juillet 2021.

La lutte contre la non-décence touche aussi bien les logements anciens que les logements récents. Pourtant, le propriétaire doit fournir au locataire un logement décent qui répond à 5 critères : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements. Si le logement n'est pas décent, le locataire dispose de recours.

Ainsi, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) puis la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont, entre autres, instauré des outils juridiques afin de mieux protéger les locataires lorsque le bailleur ne respecte pas ses obligations. (cf. décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002) d'entretien, de réparation des pannes et dysfonctionnements de matériels ainsi que de réhabilitation rapide et durable des logements et parties communes.

Les familles concernées par l'habitat indécemment, souvent les plus modestes percevant l'allocation logement, sont obligées de continuer à payer leur loyer même si la Caisse des Allocations Familiales (CAF) a mis en œuvre une procédure de constatation de non-décence.

La CAF demande alors au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité du logement dans un délai de 18 mois. Pendant ce délai le droit à l'allocation de logement (ALF-ALS) est maintenu mais son montant est conservé par la CAF. Le locataire n'est alors tenu de régler au bailleur que le montant résiduel (montant du loyer plus les charges restant après déduction du montant d'AL).

A l'expiration du délai de 18 mois, si ce n'est pas le cas, et que le logement n'a pas été rendu décent, le montant d'AL conservé par la CAF est définitivement perdu pour le bailleur, sans que celui-ci ne puisse réclamer au locataire le remboursement de la part de loyer non perçu (correspondant à l'AL perdue) sur toute cette période.

Dans le cas où l'allocation logement ne couvre pas l'intégralité du loyer, il reste un solde résiduel du loyer et des charges à payer par le locataire sous peine de résiliation du bail ou d'expulsion.

Même si le locataire peut alors saisir un juge, la procédure est souvent longue et inefficace pour des ménages déjà précarisés. Une disposition ressentie de manière injuste par les familles qui souffrent déjà de conditions de logements parfois inacceptables. Pourtant, c'est bien l'ensemble du loyer qui doit être concerné par une obligation de décence contractuelle qui n'est pas respectée par le bailleur.

La présente proposition de loi permet au locataire, à partir de la constatation de la non-décence du logement et/ou de l'effectivité de la consignation de l'Allocation logement par la CAF, sans attendre une décision du juge, de consigner auprès de la Caisse des dépôts sa part propre de loyer hors charges locatives.

Ainsi, ce sera la totalité du loyer, hors charges locatives, qui ne sera pas versée au propriétaire bailleur, mais consignée, pour lui être reversée quand il aura été constaté qu'il a bien réalisé les travaux nécessaires à des conditions d'habitat décentes.

Il vous est proposé dans un article unique de modifier l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, au lieu de « s'acquitter » du montant du loyer diminué du montant des Allocations logement, le locataire « consigne à la Caisse des Dépôts » ce montant.

Il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, d'adopter la présente proposition de loi.

**Proposition de loi visant à mieux protéger les locataires bénéficiant d'une allocation de logement et vivant dans un habitat non-décent**

**Article unique**

Au dernier alinéa de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « s'acquitte du » sont remplacés par les mots : « consigne à la Caisse des dépôts et consignations le ».