

# Lutte contre les marchands de sommeil : les mesures

**Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne, et plus particulièrement contre les marchands de sommeil, qui tirent profit de la détresse des personnes fragiles, constitue une priorité forte du Gouvernement.**

La loi Elan comporte un chapitre dédié avec des mesures qui permettent de renforcer significativement l'action de lutte contre les marchands de sommeil en :

- ✓ **exerçant** une pression financière importante sur les marchands de sommeil ;
- ✓ **favorisant** leur repérage ;
- ✓ **alourdissant** les sanctions pénales qui leur sont applicables.

## EXERCER UNE PRESSION FINANCIÈRE IMPORTANTE SUR LES MARCHANDS DE SOMMEIL

● **L'article 185** complète les outils de lutte contre les marchands de sommeil par une mesure fiscale. Cet article assimile les marchands de sommeil, d'un point de vue fiscal, à d'autres types de délinquants qui tirent des revenus de leur activité illégale, tels les trafiquants de drogue, d'armes ou de contrefaçons. Il institue ainsi une présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes. Cette présomption peut permettre une action forte de l'administration fiscale puisqu'y sont associées une amende élevée et une inversion de la charge de la preuve au profit de l'administration.

● **L'article 194** a également un impact sur le portefeuille des marchands de sommeil puisqu'il élargit et systématise le dispositif de l'astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne dont l'objectif est d'accentuer la pression sur les propriétaires indéliquats afin qu'ils réalisent les mesures prescrites, dans le cadre des arrêtés de police spéciale. Il s'agit tout d'abord d'étendre le dispositif de l'astreinte à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne alors qu'il était prévu jusqu'à présent uniquement pour les procédures avec prescriptions de travaux. Ainsi, le dispositif de l'astreinte s'applique notamment aux arrêtés préfectoraux portant sur des locaux manifestement suroccupés qui imposent au propriétaire une obligation de relogement des occupants.

En outre, l'astreinte administrative est désormais due systématiquement par le propriétaire en cas de non-respect des prescriptions d'un arrêté dans les délais fixés.



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

## FAVORISER LE REPÉRAGE DES MARCHANDS DE SOMMEIL

◆ **L'article 193** pose l'obligation aux syndics de copropriété et aux agents immobilier de signaler au procureur de la République les suspicions d'activités de marchand de sommeil dont ils auraient connaissance dans l'exercice de leurs missions. En effet, ces acteurs sont en première ligne dans la détection des situations pouvant caractériser une activité de marchand de sommeil.

## ALOURDIR LES SANCTIONS PÉNALES APPLICABLES AUX MARCHANDS DE SOMMEIL

◆ **L'article 190** renforce les sanctions pénales à l'égard des marchands de sommeil. Pour ce faire, cet article s'intéresse aux peines complémentaires applicables aux personnes coupables des infractions de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ou de non-respect des mesures prescrites par les arrêtés de police administrative de lutte contre l'habitat indigne.

Tout d'abord, s'agissant de la peine complémentaire de confiscation de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction, l'article 190 permet, si le bien qui a servi à commettre l'infraction a été exproprié pendant l'enquête, de confisquer l'indemnité d'expropriation.

Ensuite, la peine complémentaire d'interdiction pour une durée de 5 ans au

plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation personnelle passe à 10 ans au plus.

◆ **L'article 191** pose l'interdiction pour les marchands de sommeil de se porter acquéreurs dans les ventes aux enchères. En effet, les ventes aux enchères proposent des biens saisis de copropriétaires très endettés auprès de syndicats de copropriétés très dégradées et permettent ainsi aux marchands de sommeil de se porter acquéreur à bas prix de biens immobiliers en mauvais état qu'ils louent à des prix élevés.

À noter que le prononcé de ces deux peines complémentaires est dorénavant systématique, le juge conservant néanmoins la possibilité de ne pas les appliquer sur décision motivée.

Enfin, l'article 190 crée pour les coupables de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine une peine complémentaire de confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant.

De plus, des clarifications et compléments sont apportés aux dispositifs **d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location**, créés par la loi Alur, et sur le permis de diviser.

**Enfin, une démarche de simplification des procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne** via l'adoption prochaine d'une ordonnance (article 198) qui devra simplifier les procédures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne et clarifier des pouvoirs détenus par le maire au titre de son pouvoir de police générale.

## DES MESURES CONCRÈTES POUR RENDRE EFFICACE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

### ◆ La circulaire commune logement-justice du 8 février 2018 visant :

- une coordination accrue entre les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), promoteurs et animateurs de cette politique, et les procureurs : notamment suivi et évaluation de la mise en place et de l'action des groupes locaux de traitement de la délinquance (GLTD) consacrés à la LHI pour rendre effective l'application des mesures pénales renforcées par la loi Elan ;
- un suivi et une évaluation régulière des objectifs opérationnels inscrits dans les plans pluriannuels 2019-2021. À titre d'exemple, l'amélioration du travail de repérage des situations d'habitat indigne ou la mise en place et le renforcement de l'information du grand public et des élus ;
- à consacrer des moyens financiers supplémentaires sur six départements d'accélération qui nécessitent une action renforcée, avec des moyens accrus (Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Nord, Val-de-Marne, Essonne, Seine-saint-Denis).

Ainsi, l'Anah a mis en place le financement à hauteur de 100 % des travaux d'office à la suite de la prise d'un arrêté de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors procédure d'urgence) ainsi qu'une expérimentation sur 2019 permettant d'accorder une avance sur le paiement de ces subventions pour favoriser l'engagement de ces travaux.

◆ Un numéro **Info logement indigne, 0806 706 806**, est mis en place depuis le 16 septembre 2019 pour expliquer aux particuliers les démarches à effectuer.

