

Un projet de loi favorisant la lutte contre l'habitat indigne

Note d'actualité sur la lutte contre l'habitat indigne

Le **12 décembre 2023**, le gouvernement a présenté, en Conseil des ministres, **un projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé**. Ce dernier a aussitôt été déposé à l'Assemblée nationale. Le gouvernement a engagé la procédure accélérée sur ce texte.

Ce projet de loi, issu d'une concertation entre l'Etat, les professionnels et les élus, fait suite au plan « initiatives copropriétés » lancé en 2018 et **s'inspire des préconisations du rapport conduit par Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse, rendu le 23 octobre dernier**. Ce texte vise notamment à donner aux collectivités des outils pour « intervenir plus vite et plus en amont ».

Selon le ministre délégué en charge du Logement, ce projet de loi poursuit trois objectifs fondamentaux :

- moderniser les outils à la main des collectivités et des opérateurs pour permettre une intervention le plus en amont possible ;
- simplifier les procédures judiciaires et administratives ;
- faciliter les opérations stratégiques et d'ampleur pour la réalisation ou la rénovation de logements.

Attention : la présente note a pour principal objet de porter à votre connaissance l'évolution législative à venir concernant la politique de lutte contre l'habitat indigne en ce qu'elle renforce les outils et les moyens mis à disposition des collectivités pour sa mise en œuvre.

A ce stade, le texte en question n'est qu'un « projet de loi » et doit donc être discuté par les parlementaires. Ce texte fera donc l'objet d'ajustements et de modifications, de sorte que les mesures décrites ci-dessous ne sont pas encore promulguées mais permettent d'avoir un panorama des changements actuellement envisagés.

1. Une brève présentation du rapport Hanotin-Lutz

Ce rapport d'octobre 2023 émet différentes recommandations visant à améliorer les outils d'habitat et d'urbanisme pour renforcer la résorption de l'habitat indigne.

Les propositions avancées visent à faciliter les expropriations de logements dégradés, à durcir les sanctions contre les marchands de sommeil ou encore à faciliter l'investissement privé dans la rénovation des copropriétés fragiles.

Les auteurs du rapport suggèrent notamment la mise en place d'un régime d'expropriation de lutte contre l'habitat indigne qui permettrait d'engager une procédure d'expropriation de droit

commun dont l'utilité publique reposerait uniquement sur le traitement de l'habitat indigne et qui concernerait les immeubles frappés d'un arrêté global de traitement de l'insalubrité, ou de mise en sécurité ordinaire, en l'absence de mobilisation des propriétaires.

Pour découvrir ce rapport et ses 24 propositions visant à renforcer la lutte contre l'habitat indigne, [cliquez ici](#).

2. Les principales mesures envisagées par le projet de loi

Pour le gouvernement, il s'agit surtout de permettre aux collectivités d'intervenir plus rapidement lorsqu'un immeuble se dégrade en leur donnant plus d'outils, plus de moyens.

Voici les principales mesures que contient actuellement le projet de loi.

- **L'instauration d'une nouvelle procédure d'expropriation simplifiée (articles 3 et 12)**

Le projet de loi reprend notamment la proposition du rapport relative à l'instauration d'une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des propriétaires de logements frappés par un arrêté de police. Cette procédure d'expropriation simplifiée permettra l'engagement, à l'initiative des collectivités publiques, des travaux nécessaires pour éviter que la dégradation d'un immeuble ne devienne irrémédiable et conduise à sa démolition. Si les travaux prescrits par l'autorité publique n'ont pas été exécutés, cette procédure autorisera, en raison de l'urgence à réaliser les travaux, « la prise de possession anticipée moyennant l'octroi d'une indemnité provisionnelle ».

- **Une clarification du régime applicable au droit de préemption urbain (article 7)**

Cette disposition a pour objectif de faciliter et de sécuriser la mise en œuvre du droit de préemption urbain par les collectivités qui souhaiteraient mettre en place un dispositif de préemption à destination des copropriétés dégradées.

Ce droit « [pourra] être exercé en vue de réaliser des actions nécessaires à une opération programmée d'amélioration de l'habitat, un plan de sauvegarde ou une opération de requalification de copropriété dégradée ».

Cet outil a notamment pour objectif de lutter contre l'arrivée de marchands de sommeil dans des immeubles déjà en difficulté et de faciliter l'action des opérateurs de portage immobilier.

- **L'amélioration de la connaissance du parc des copropriétés dégradées (article 8)**

Le texte prévoit l'ajout, dans le registre national d'immatriculation des copropriétés, des données du diagnostic de performance énergétique.

Ce dispositif permettra de rendre plus efficace le repérage des copropriétés en difficulté par les acteurs locaux.

- **L'introduction d'une obligation d'information des copropriétaires et des occupants lorsqu'un immeuble ou un logement est concerné par des procédures de lutte contre l'habitat indigne (article 9)**

Cette information doit permettre à tous les copropriétaires de prendre conscience et connaissance des risques portant sur les occupants. Par ailleurs, ce type de procédure génère des droits pour les locataires, comme la suspension du loyer, et un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux qui seront effectués, d'où l'importance qu'ils en soient informés également.

- **La mobilisation de nouveaux outils pour faciliter la mise en œuvre des opérations d'intérêt national (article 14)**

Ces mesures permettront de renforcer et faciliter les procédures en matière d'urbanisme et d'environnement pour la réalisation d'opérations d'aménagement stratégiques pour le logement.

[Cliquez ici](#) pour retrouver le contenu du projet de loi qui sera soumis aux parlementaires en janvier 2024.

3. La position de l'AMF sur ce projet de loi

L'AMF estime que ce texte constitue « une réelle avancée dans la lutte contre l'habitat indigne » mais demeure néanmoins perfectible.

Tout d'abord, l'AMF a relevé qu'il n'y figure pas de mesures coercitives contre les marchands de sommeil, ni de mesures relatives aux permis de louer et permis de diviser.

En effet, l'AMF souhaite « une clarification du régime de répartition de compétence sur les permis de louer, car la rédaction actuelle de l'article de loi qui encadre leur mise en œuvre empêche aujourd'hui certaines communes de se saisir de cet outil. L'AMF souhaite que la compétence de ces permis puisse être exercée simplement au niveau communal par défaut, et qu'elle puisse être transférée ensuite au niveau intercommunal, de manière souple ».

De plus, l'Association souligne que le projet de loi ne comprend aucune mesures simplifiant le régime de l'expropriation des biens en état d'abandon manifeste ou relatives aux biens sans maître.

Ensuite, l'AMF aurait souhaité, afin de prévenir en amont la formation de propriétés dégradées, l'instauration de l'avis conforme du maire sur la vente de logement social et sur la mise en copropriété d'immeubles d'habitation.

Enfin, l'Association met en évidence **le principal manque de ce texte qu'est le volet financier : toutes les mesures présentées dans le texte sont à budget constant.** Pourtant, le traitement par les collectivités de l'habitat indigne coûte cher.

L'AMF demande donc que l'Etat « prolonge son engagement à accompagner à 100% les coûts pour les collectivités, que ce soit pour les procédures contradictoires ou d'urgence ». Par ailleurs, l'Association souligne que « l'avance de fonds pour les propriétaires ou pour les projets portés par les collectivités doit être largement rendue disponible si besoin pour lancer les opérations au plus tôt ».

En tout état de cause, la présentation de ce projet loi et son dépôt à l'Assemblée nationale semble présager l'adoption d'une nouvelle loi en matière de lutte contre l'habitat indigne pour le **premier trimestre 2024**.