

La parution d'une nouvelle loi relative à l'habitat dégradé

Note juridique

Publiée au Journal Officiel du 10 avril 2024, la loi n°2024-322 vise à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement.

Dans un contexte de crise de l'immobilier, de fortes tensions sur les marchés de l'habitat voient le jour avec notamment des situations de mal logement qui tendent à se développer du fait de la difficulté de nombreux ménages à trouver une solution de logement.

Aujourd'hui, environ 1,5 millions de logements sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées. Une consultation menée par le Sénat montre que 58% des maires comptent une ou plusieurs copropriétés dégradées sur le territoire de leur commune. Il s'agit d'un problème pouvant prendre des proportions considérables pour certaines communes et ayant des causes multiples : vieillissement des bâtiments, incapacité financière des occupants à effectuer les travaux nécessaires, impossibilité de trouver un accord au sein de la copropriété, etc.

Les élus sont souvent démunis pour faire face à ces situations, faute d'outils juridiques, et les procédures sont lourdes et longues.

Ainsi, et en complément des dernières mesures financières et réglementaires mises en place ces derniers mois, **la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 a pour objectif de remédier à cette dégradation de l'habitat en donnant davantage de moyens aux différents acteurs de l'habitat, et notamment aux élus locaux.**

Selon le ministre chargé du Logement, Guillaume KASBARIAN, ce texte s'attaque directement au problème : *« d'abord en aidant les copropriétés à emprunter pour réaliser les travaux de rénovation, ensuite en renforçant les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation, et enfin en augmentant les sanctions contre les marchands de sommeil, qui profitent de la dégradation de l'habitat »* (Cf. Communiqué de presse du ministère chargé du logement du 27 mars 2024).

L'AMF s'est félicitée de l'adoption de la plupart des mesures que comporte cette nouvelle loi, mesures qu'elle porte de longue date. Toutefois, l'AMF regrette l'absence de mesures de financement, car toutes les mesures nouvelles sont à financement constant.

La présente note présente les principales dispositions contenues dans cette nouvelle loi.

Il est à noter qu'une vingtaine de décrets d'application doivent maintenant être élaborés pour mettre en œuvre les dispositions de cette loi.

1. La possibilité de souscrire à un prêt collectif à l'échelle de la copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut désormais voter **la souscription d'un emprunt « au nom du syndicat des copropriétaires » pour le financement des travaux d'une copropriété dégradée.**

Tout copropriétaire peut refuser de participer à cet emprunt mais il doit, dans ce cas, verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de 6 mois.

Un décret précisera ultérieurement les modalités de ce dispositif.

2. La mise en place d'une nouvelle procédure d'expropriation spécifique

La loi prévoit **une nouvelle procédure d'expropriation touchant les immeubles dégradés « à titre réparable »**. Il s'agit de permettre à la collectivité d'intervenir avant que la situation ne devienne « irrémédiable » où la seule solution qui s'impose serait la démolition de l'immeuble.

Codifiée aux articles L. 512-1 à L. 512-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, cette nouvelle procédure prévoit qu'une expropriation peut être poursuivie au profit de l'Etat, d'une collectivité ou du concessionnaire d'une opération d'aménagement si 2 conditions cumulatives sont remplies :

- l'immeuble visé doit avoir fait l'objet, au cours des 10 dernières années, d'au moins 2 arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ;

- des mesures de remise en état s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de l'immeuble. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'Etat compétents ou d'un expert désigné par l'autorité compétente.

Si l'immeuble est habité et que les travaux à mener nécessitent une interdiction temporaire d'habiter, le relogement des habitants est obligatoire. Si toutefois les occupants refusent le relogement qui leur est proposé, ils peuvent être expulsés sans indemnité.

La loi fixe également les conditions du calcul de l'indemnité d'expropriation.

3. Le lancement de deux expérimentations conventionnelles

La première expérimentation, d'une durée de 10 ans, concerne les immeubles en état de carence. Il s'agit de permettre à un opérateur, après autorisation de la commune ou de l'EPCI, de conclure un accord avec le syndicat des copropriétaires en vue d'acquérir temporairement et à titre onéreux tout ou partie du terrain ou des bâtiments pour procéder à leur rénovation.

La seconde expérimentation, d'une durée de 5 ans, sera menée pour permettre aux préfets de département d'autoriser les propriétaires soumis à une obligation de travaux dans le cadre d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité à conclure **un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés.**

Ce bail de réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire. Pour rappel, le bail de réhabilitation est une procédure par laquelle un « preneur » (qui peut être une collectivité territoriale) récupère un bien pour un temps déterminé et s'engage à réaliser des travaux de remise en état, avec possibilité ensuite de le louer à des locataires.

Un décret viendra fixer les modalités d'application de cette seconde expérimentation.

4. Précisions en matière de constructions illégales

Lorsque les travaux entrepris et exécutés ont produit des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé et lorsque la mise en demeure prévue à l'article L. 481-1 du CCH est restée sans effet au terme du délai imparti, **l'autorité compétente pour procéder d'office à la réalisation des mesures, aux frais de l'intéressé.**

S'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés, **l'autorité compétente peut procéder à la démolition complète** des installations qui présentent un risque certain pour la sécurité ou pour la santé, aux frais de l'intéressé, après y avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

5. Relogement et diagnostics structurels

L'article 24 du texte a trait au relogement des personnes évincées de leur logement pour cause d'opération de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé. Ces personnes, sous réserve de leur accord, peuvent être relogées, pour un temps, **dans des constructions temporaires et démontables**. Celles-ci seront dispensées de toute formalité d'urbanisme pour la durée de l'opération d'aménagement.

Ces constructions temporaires devront remplir des conditions minimales de confort et d'habitabilité, qui seront fixées ultérieurement par décret. Leur implantation sera soumise à l'accord du maire.

L'article 27 de la loi donne quant à lui **un nouveau pouvoir aux maires à savoir le pouvoir de définir des secteurs de la commune dans lesquels tous les immeubles d'habitation de plus de 15 ans, et ensuite une fois tous les 10 ans, devront subir « un diagnostic structurel »**, afin notamment d'évaluer les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants. Les secteurs concernés devront être annexés au PLU, aux documents d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Les conditions d'application de cet article 27 seront définies par décret.

6. Dispositions relatives aux marchands de sommeil

La loi introduit **de nouvelles mesures pour lutter contre les marchands de sommeil**. A ce titre, les sanctions pénales contre ceux-ci sont aggravées :

- 7 ans de prison et 200 000 euros d'amende, voire 10 ans et 300 000 euros quand les faits sont commis contre des mineurs.
- l'interdiction, pour un marchand de sommeil, d'acquérir un logement autre que sa résidence principale est portée de 10 à 15 ans.

Par ailleurs, les collectivités territoriales peuvent désormais se voir remettre à titre gratuit les propriétés confisquées aux marchands de sommeil, pour en faire des logements.

7. Les scissions de copropriétés

L'article 43 de la loi permet aux préfets ou aux maires et présidents d'EPCI compétents de **demander la division de copropriétés**, lorsque celles-ci sont incluses dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Si le syndicat refuse la scission, l'autorité peut saisir le juge afin que celui-ci constate que cette abstention compromet la poursuite de l'opération programmée et la conservation de l'immeuble dans son périmètre.

La scission peut également être demandée dans le cadre d'opération de requalification des copropriétés dégradées lorsque celles-ci sont compromises en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration résultant notamment de défaillances récurrentes des copropriétaires ou de complexités juridiques ou techniques. La loi prévoit les conditions dans lesquelles un expert peut être mandaté pour faire des préconisations. Le dispositif peut aller jusqu'à une obligation prononcée par le juge.

8. Dispositions diverses

- Le texte comporte plusieurs mesures d'accélération des procédures, telles que les opérations d'intérêt national ou les grandes opérations d'urbanisme.
- L'article 23 de la loi introduit la possibilité pour les communes ou EPCI compétents de prononcer, en lieu et place des préfets, les amendes relatives au permis de louer. Le produit de ces amendes reviendra à la collectivité concernée.
- Les maires ou les préfets (ou leurs représentants) peuvent désormais assister aux assemblées générales des immeubles sous arrêté de sécurité ou de salubrité et devront se voir transmettre obligatoirement les procès-verbaux de ces assemblées (article 37 de la présente loi).