

DÉCRYPTAGE JURIDIQUE 🔍

| Loi « Habitat dégradé »



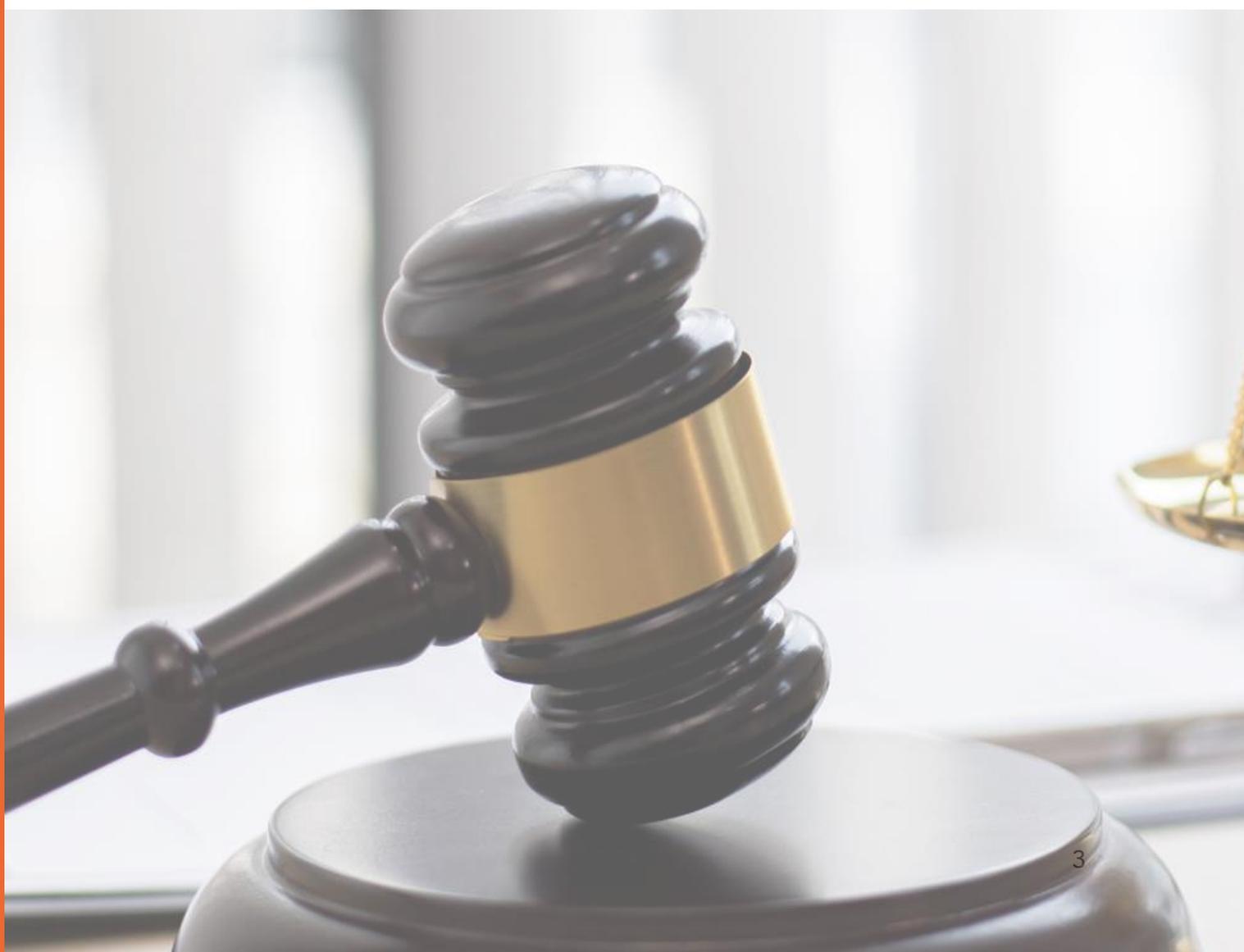
DÉCRYPTAGE DES MESURES

Sommaire

Introduction	4
1. Mesures préventives en copropriété et dans les ASL.....	5
1.1 Faciliter le vote et le financement des travaux	5
1.1.1 Rénovation énergétique dans les copropriétés	5
1.1.2 Financement des travaux : l'emprunt collectif	6
1.1.3 Emprunt collectif des Associations syndicales libres	9
1.2 Administration courante de la copropriété	10
1.2.1 Accès aux parties communes des commissaires de justice	10
1.2.2 Recouvrement des sommes dues au titre du budget prévisionnel.....	10
1.2.3 Immatriculation des copropriétés	10
1.2.4 Résiliation du contrat de syndic par le conseil syndical	11
1.2.5 Notifications par voie électronique.....	11
1.2.6 Convocation et participation en Assemblée générale du signataire d'un arrêté de police de la sécurité et de la salubrité.....	11
1.2.7 Information obligatoire des occupants d'une copropriété sur les procédures de LHI en cours	11
1.2.8 Diagnostic structurel de l'immeuble et diagnostic technique global	12
1.3 Copropriétés en difficulté	13
1.3.1 Procédure d'alerte : désignation d'un mandataire ad hoc	14
1.3.2. Désignation d'un administrateur provisoire	14
1.3.3. Procédure de carence : présomption simple de graves difficultés financières ou de gestion.....	15
1.3.4 Syndic d'intérêt collectif.....	15
1.3.5 Retrait d'une copropriété en difficulté d'une union de syndicats	16
1.3.6 Scission du syndicat de copropriété.....	16
2.Obligations du bailleur	20
2.1 Sanction du bailleur en cas de bail non conforme.....	20
2.2 Lutte contre les congés abusifs	21
3. Mesures relatives à la lutte contre l'habitat indigne.....	21
3.1 Permis de louer	21
3.1.1 Délégation de la gestion des permis de louer et droit de visite	21
3.1.2 Divisions de bâtiments et expérimentation pour les colocations	22
3.1.3 Amendes	23

3.2	Police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	23
3.2.1	Procédure menant à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.....	23
3.2.2	Exécution de l'arrêté.....	24
3.2.3	Protection des occupants	26
3.2.4	Lutte contre les marchands de sommeil.....	27
4.	Outils d'intervention publique de traitement de l'habitat dégradé	28
4.1	Rappel sur les outils de traitement de l'habitat dégradé	28
4.2	Inscrire la lutte contre l'habitat dégradé dans les missions de l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT).....	30
4.3	Opérations de restauration immobilière	30
4.4	Opérations d'aménagement	31
4.4.1	Réforme des outils mobilisables dans le cadre d'OIN, d'ORCOD et de GOU ..	31
4.4.2	Nouveau régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées	34
4.4.3	Nouveau régime de prise de possession anticipée applicable aux ORCOD ...	35
4.4.4	Déplafonnement de la part de la taxe spéciale d'équipement attribuée aux Établissements publics fonciers	36
4.4.5	Extension et sécurisation du droit de préemption	36
4.4.6	Extension du champ d'intervention de l'Association foncière logement	37
4.5	Règles et compétence d'urbanisme	38
4.5.1	Dispense d'autorisations d'urbanisme pour les constructions temporaires et démontables	38
4.5.2	Exécution d'office des mesures en cas de méconnaissance des règles d'urbanisme.....	39
4.5.3	PLU(i) : places de stationnement et opération de lutte contre l'habitat dégradé	40
4.6	Procédures d'expropriation	40
4.6.1	Nouvelle procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable	40
4.6.2	Expropriation loi Vivien	44
4.6.3	Indemnité d'expropriation des immeubles dégradés	45
4.6.4	Mesure de sauvegarde : expropriation expérimentale des parties communes en copropriété	46
5.	Mesures relatives à l'Outre-mer	47
5.1	Habitat informel : saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement de risques sanitaires et technologiques	47
5.2	Habitat informel en Guyane et à Mayotte : démolition d'une installation édifée sans droit ni titre.....	48
5.3	Dispositions relatives aux permis de construire en Guyane et à Mayotte	48
5.4	Sortie de l'indivision successorale en Outre-mer et à Saint-Martin	48

6. Mesures diverses	49
6.1 Prolongation et extension du dispositif fiscal Denormandie dans l'ancien	49
6.2 BRSA et organismes HLM.....	49
6.3 Fonds de garantie pour la rénovation	49
6.4 Corrections d'erreurs rédactionnelles dans l'ordonnance n°2020-1144 du 16.9.20 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations	50



INTRODUCTION

Le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été déposé à l'Assemblée nationale le 12 décembre 2023.

Il s'appuie pour certaines dispositions sur les préconisations formulées dans le rapport relatif aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne remis le 26 octobre 2023 par Michèle Lutz, maire de Mulhouse, et Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et président de l'EPT Plaine-Commune. Ce rapport, dit « Lutz/Hanotin », a été réalisé dans le cadre de la mission confiée par le gouvernement le 27 mars 2023.

Le projet de loi a été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale le 23 janvier 2024, puis par le Sénat le 28 février 2024.

La Commission mixte paritaire (CMP) conclusive s'est tenue le 14 mars 2024. Le texte a été adopté définitivement par l'Assemblée nationale le 19 mars 2024, puis par le Sénat le 27 mars 2024.

Le projet de loi, qui comportait initialement 17 articles, a été largement enrichi ; le texte final en contient 59.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 a été publiée le 10 avril 2024 au journal officiel.

Elle s'articule autour de trois chapitres :

- intervention en amont d'une dégradation définitive ;
- accélérer les procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et les opérations d'aménagements stratégiques ;
- mesures diverses.

Elle vise à agir sur plusieurs axes notamment :

Sur le volet « copropriétés » :

- en améliorant leur fonctionnement courant ;
- en accompagnant celles qui connaissent des difficultés ;
- en permettant aux copropriétés de financer la réalisation des travaux nécessaires par un emprunt collectif.

Sur le volet « habitat indigne » :

- en renforçant les outils à la disposition des élus locaux (permis de louer, police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité) ;
- en sanctionnant plus durement les marchands de sommeil ;
- en luttant contre l'habitat informel.

Sur les outils d'intervention publique :

- en élargissant le champ des opérations de restauration immobilière ;
- en accélérant et en facilitant les grandes opérations d'aménagement ;

- en refondant les procédures d'expropriation notamment avant que les dommages ne soient irréversibles.

1. Mesures préventives en copropriété et dans les Associations syndicales libres (ASL)

1.1 Faciliter le vote et le financement des travaux

1.1.1 Rénovation énergétique dans les copropriétés

(loi : art. 40 / loi du 10.7.65 : art. 24, 25, 25-2 et 25-2-1 [nouveau])

La loi favorise une adaptation des règles qui encadrent la réalisation de travaux de rénovation énergétique des immeubles pour répondre aux exigences de la transition écologique.

- ✓ Majorité pour les travaux de rénovation énergétique

La loi réintroduit la possibilité de convoquer, dans un délai de trois mois, une nouvelle assemblée générale du syndicat des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 24, lorsque le recours à la passerelle de l'article 25-1 n'est pas possible, c'est-à-dire lorsque les travaux de rénovation énergétique ont recueilli moins d'un tiers des voix des copropriétaires.

Pour mémoire, l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis avait étendu le recours à la passerelle de l'article 25-1 (cf. [Analyse juridique n°2019-16](#)). De ce fait, le mécanisme alors en vigueur autorisant la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai rapproché, alors même que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, avec un second vote à la majorité simple de l'article 24, avait été supprimé.

La proposition d'abaissement des règles de vote des travaux de rénovation énergétique à la majorité simple de l'article 24 par l'Assemblée Nationale n'a ainsi pas été retenue, la commission d'enquête sénatoriale ayant estimé que le recours à la passerelle de l'article 25-1 était suffisant. Elle a en effet considéré que la passerelle facilitait déjà le processus décisionnel sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des copropriétaires.

- ✓ Travaux d'isolation de la toiture ou du plancher à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires

Chaque copropriétaire peut désormais faire réaliser, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble.

Ces travaux ne doivent pas porter atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires. Ils ne doivent pas non plus faire l'objet d'une programmation dans le cadre du Plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le ou les copropriétaires demandeurs doivent notifier au syndic une demande d'inscription d'un projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale, accompagné d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Le ou les copropriétaires demandeurs exercent les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale statue à la majorité absolue de l'article 25, avec possibilité d'utiliser la passerelle de l'article 25-1.

1.1.2 Financement des travaux : l'emprunt collectif

(loi : art. 4 / loi du 10.7.65 : art. 26-4 et 26-9 à 26-13 [nouveaux])

✓ Souscription de l'emprunt et conditions de participation
(loi : art. 4, I / loi du 10.7.65 : art. 26-4 et 26-8)

Pour mémoire, la copropriété peut souscrire un emprunt collectif, au nom du syndicat des copropriétaires, afin de financer la réalisation de travaux.

L'emprunt collectif peut être souscrit :

- au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires et doit, dans ce cas, être adopté à l'unanimité des copropriétaires en assemblée générale ;
- au bénéfice de l'ensemble des copropriétaires et adopté à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux lorsqu'il a pour objectif de financer des travaux de rénovation énergétique et qu'il s'agit d'un prêt à taux zéro ;
- au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer ; dans ce cas, il peut être adopté à la même majorité que celle applicable au vote des travaux qu'il permettra de financer.

La loi prévoit d'assouplir les conditions dans lesquelles l'assemblée générale pourra décider de souscrire un emprunt collectif remboursé par l'ensemble des copropriétaires.

Un tel emprunt pourra ainsi être adopté en assemblée générale, à la même majorité que celle applicable au vote des travaux qu'il permettra de financer (et non plus à l'unanimité), lorsque ces travaux sont :

- nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants [...] ; il s'agit notamment des travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité et de sécurité (loi du 10.7.65 : art. 24, II, a) ;
- rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic (loi du 10.7.65 : art. 24, II, b) ;
- des travaux de restauration immobilière (notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme), notamment les travaux portant sur des parties privatives dont le syndicat des copropriétaires décide d'assurer la maîtrise d'ouvrage (loi du 10.7.65 : art. 24, II, c) ;
- des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (loi du 10.7.65 : art. 24, II, d) ;
- des travaux de suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (loi du 10.7.65 : art. 24, II, e) ;

- des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (loi du 10.7.65 : art. 25, f).

Chaque copropriétaire sera réputé avoir accepté de participer à cet emprunt, à moins de s'y opposer expressément.

Pour refuser de participer au remboursement de l'emprunt voté dans ce cadre, le copropriétaire devra le notifier au syndic dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. Il devra également verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois à compter de la notification de ce procès-verbal. À défaut, le copropriétaire sera tenu par l'emprunt.

Les sommes dues par le copropriétaire ayant refusé de participer à cet emprunt correspondront au remboursement du capital et des intérêts et au paiement des frais et des honoraires. Elles entreront définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires et seront affectées sans délai par le syndic au remboursement anticipé de l'emprunt.

✓ Conditions de distribution du prêt

(loi : art. 4, I et IV / loi du 10.7.65 : art. 26-4 et art. 26-12 [nouveau] / C. conso : L.751-2 et L.751-3)

Avant d'accorder l'emprunt, l'établissement prêteur pourra consulter le Fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) (C. conso : L. 751-1), dans les conditions prévues par l'arrêté du 26 octobre 2010 (C. conso : L. 751-6), sans préjudice de la vérification de la solvabilité des copropriétaires qui participent à l'emprunt.

Par ailleurs, l'établissement prêteur pourra demander au syndic de lui fournir les informations relatives au syndicat des copropriétaires nécessaires, suffisantes et proportionnées, afin d'apprécier la capacité du syndicat à remplir ses obligations définies par le contrat de prêt.

Les conditions de mise en œuvre de cette demande seront définies par décret (à paraître).

L'objectif de cette vérification est de permettre aux banques d'acquérir une juste vision du risque afin de ne prêter qu'à des personnes en capacité de rembourser et de ne pas contribuer à leur surendettement, comme c'est le cas dans le cadre d'un crédit à la consommation ou d'un crédit immobilier (cf. amendement n°162).

Le syndicat des copropriétaires sera garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire, qui pourra être mis en œuvre après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire devra résulter d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, par une société de financement ou par le Trésor public, la Caisse des dépôts et consignations ou La Poste (Code monétaire et financier : L.518-25).

L'organisme de caution pourra également consulter le FICP.

Après sa mise en œuvre, la caution pourra être subrogée de plein droit dans l'exercice de l'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires.

✓ Conditions de mise à disposition des fonds empruntés
(loi : art. 4, I / loi du 10.7.65 : art. 26-9 [nouveau])

Les fonds empruntés dans le cadre de cet emprunt collectif à adhésion automatique devront être versés par l'établissement prêteur sur un compte bancaire séparé et réservé à cet effet. Ce compte bancaire permettra également le versement des subventions publiques accordées au syndicat des copropriétaires pour le financement des travaux à réaliser et des sommes versées par le ou les copropriétaires ayant refusé de participer à l'emprunt.

Ce compte bancaire ne pourra faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec un autre compte.

Le paiement des travaux sera réalisé sur présentation des factures par le syndic à l'établissement prêteur.

Aucune mesure conservatoire ou d'exécution forcée ne pourra être mise en œuvre sur les sommes portées au crédit de ce compte bancaire réservé.

✓ Conditions de remboursement de l'emprunt par les copropriétaires
(loi : art. 4 / loi du 10.7.65 : art. 26-10 à 26-13, art.26-16 [nouveaux])

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt seront tenus de contribuer chaque mois ou chaque trimestre à son remboursement.

Ces copropriétaires contribuent ainsi en fonction de leur quotes-parts de dépenses, au remboursement :

- du prêt en capital, intérêts et des frais éventuels de caution, au syndicat des copropriétaires ;
- des frais et des honoraires afférents générés par le montage et par la gestion du prêt.

En cas de mutation d'un lot, contrairement à ce qui est prévu pour les autres emprunts collectifs souscrits par le syndicat des copropriétaires, la charge de la contribution au remboursement de l'emprunt collectif à adhésion automatique est transférée aux propriétaires successifs. La cession ne donne donc pas lieu à un remboursement de la charge d'emprunt par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire vendeur.

En effet, ce nouvel emprunt est attaché aux lots et non à la personne des copropriétaires. Il n'y a donc aucune raison, en cas de vente, pour que soit requis l'accord de la banque et du garant avant le transfert au nouveau propriétaire de la charge de la contribution au remboursement de l'emprunt (cf. amendement n°123).

Le propriétaire pourra choisir de rembourser sa part de l'emprunt par anticipation à tout moment, y compris à l'occasion de la vente du lot. L'acquéreur peut dans ce cas consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Dès le remboursement effectué, les sommes devront être affectées sans délai par le syndic au remboursement de l'emprunt.

Lorsque des travaux d'amélioration sont votés, les copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à cette décision ont en principe la possibilité d'étaler le paiement des travaux. Dans ce cas, la part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part (loi du 10.7.65 : art. 33). La loi précise que cette faculté n'est pas ouverte aux copropriétaires lorsqu'un emprunt collectif à adhésion automatique a été souscrit puisque dans le cadre de ce nouvel emprunt, tous les copropriétaires participent à l'emprunt selon les modalités contractuelles ou versent, dans un délai de six mois en cas de refus de participer à l'emprunt, la totalité de leur quote-part du prix des travaux.

✓ Création d'un chapitre consacré aux emprunts collectifs en copropriété au sein du CCH
(loi : art. 4, II / CCH : L.732-1 à L.732-3 [nouveaux])

Des dispositions encadrant les prêts collectifs souscrits par le syndicat des copropriétaires destinés à financer les dépenses relatives à la réparation, à l'amélioration ou à l'entretien d'un immeuble sont intégrées au sein du Code de la construction et de l'habitation.

Pour l'ensemble de ces prêts, il est prévu l'obligation de comporter des facilités de remboursement anticipé pour tenir compte :

- du versement des subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés ;
- du versement des montants des quotes-parts du coût des travaux des copropriétaires ne souhaitant pas bénéficier du prêt.

Concernant le prêt collectif à adhésion automatique, la durée pour laquelle il pourra être souscrit sera fixée par décret (à paraître).

Il est également précisé que ce prêt permet de financer le coût des travaux non couverts par la mobilisation de fonds détenus par le syndicat des copropriétaires ou le coût des travaux éligibles à l'éco-PTZ (CGI : art. 244 quater U).

1.1.3 Emprunt collectif des Associations syndicales libres

(loi : art. 6 / Ord. n°2004-632 du 1.7.04 : art. 10-1 [nouveau])

La loi prévoit la possibilité pour les Associations syndicales libres (ASL), sous réserve des stipulations de leurs statuts et des dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, de souscrire un emprunt collectif au nom du syndicat qui règle les affaires de l'association. L'emprunt collectif pourra permettre le financement des travaux concernant les parties communes, les équipements et les terrains ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives des immeubles qui les composent.

Les conditions de mise en œuvre de cet emprunt collectif seront définies par décret (à paraître).

À noter : la loi évoque un emprunt collectif "au nom du syndicat" alors que les ASL ne sont pas constituées en syndicat, ce qui laisse penser à une erreur rédactionnelle. Il s'agirait d'un emprunt au nom de l'association.

1.2 Administration courante de la copropriété

1.2.1 Accès aux parties communes des commissaires de justice

(loi : art. 36 / CCH : L.126-14)

L'autorisation donnée d'accéder aux parties communes des immeubles d'habitation reconnue aux commissaires de justice est prévue pour l'accomplissement de leurs missions de signification et d'exécution. Elle couvre désormais leur mission d'affichage.

Cette modification s'explique par le fait que cette dernière, qui se distingue de la signification, n'était pas expressément visée.

Pour mémoire, les commissaires de justice peuvent également accéder aux boîtes aux lettres particulières depuis la loi du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire (loi n°2021-1729 du 22.12.21 : art. 30).

Par ailleurs, la loi remplace la dénomination "huissiers de justice" par "commissaires de justice".

1.2.2 Recouvrement des sommes dues au titre du budget prévisionnel

(loi : art. 19 / CPCE : L.511-2)

La loi prévoit de compléter la liste des situations dans lesquelles une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire pour obtenir le recouvrement d'une créance.

Elle est ainsi étendue aux provisions exigibles au titre du budget prévisionnel de la copropriété ou rendues exigibles en raison du défaut de versement d'une seule provision à sa date d'exigibilité (loi du 10.7.65 : art. 19-2).

1.2.3 Immatriculation des copropriétés

(loi : art. 25 / CCH : L.711-2, III)

Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, les copropriétés doivent être immatriculées via un registre tenu par l'Anah.

Les informations à mentionner lors de l'immatriculation sont précisées par la loi (CCH : L.711-2).

La loi vise à "délégaliser" ces informations en se limitant désormais à évoquer, au niveau législatif, les catégories d'informations.. Cette modification est motivée par la recherche d'une plus grande souplesse et permet, par sa rédaction large, d'étendre les données susceptibles d'être recueillies.

Concrètement, ce sont désormais les données principales (et non plus essentielles) relatives à la situation financière de la copropriété et les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires, qui sont citées.

Par ailleurs, ces données doivent désormais permettre :

- d'une part, aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en œuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
- d'autre part, d'informer de l'existence :
 - d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation à l'infraction consistant à soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (cf. CP : 225-14) ou encore en cas de refus du bailleur d'établir un bail conforme (cf. loi du 6.7.89 : art. 3-4 [nouveau]) ;
 - d'un refus de permis de louer, si le syndic en a connaissance.

1.2.4 Résiliation du contrat de syndic par le conseil syndical

(loi : art. 38 / loi du 10.7.65 : art. 14-1, 18, 42-1)

Pour mémoire, le conseil syndical peut être à l'initiative de la résiliation du contrat de syndic. Dans ce cas, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui sont reprochées.

La loi précise alors que le syndic doit convoquer l'assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. À défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

1.2.5 Notifications par voie électronique

(loi : art. 38 / loi du 10.7.65 : art. 14-1, 18, 42-1)

La loi acte la généralisation des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Tout d'abord, il n'est plus requis l'accord exprès des copropriétaires pour que les notifications et mises en demeure soient valablement faites par voie électronique.

En revanche, tout copropriétaire peut demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale. La demande peut être faite par tout moyen et à tout moment auprès du syndic de copropriété. Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

1.2.6 Convocation et participation en Assemblée générale du signataire d'un arrêté de police de la sécurité et de la salubrité

(loi : art. 37 / loi du 10.7.65 : art. 29-16 et 29-17 [nouveaux])

Dans les copropriétés faisant l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, le signataire de l'arrêté peut désormais :

- être destinataire du procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété,
- y assister ou se faire représenter ;
- et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

1.2.7 Information obligatoire des occupants d'une copropriété sur les procédures de LHI en cours

(loi : art. 34 / loi du 10.7.65 : art. 18, I et CCH : L.271-4)

Le syndic est chargé d'une mission spécifique d'information des occupants et copropriétaires d'un immeuble ayant fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations.

Par ailleurs, en cas de vente d'un lot de copropriété, le dossier de diagnostic technique doit également comporter, outre les diagnostics existants, le cas échéant, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité lorsqu'ils concernent les parties privatives.

De plus, la résolution du contrat de vente peut être demandée par l'acquéreur en l'absence de ces arrêtés (comme c'est le cas pour l'absence de fourniture de l'état des risques).

Enfin, dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, lorsque les travaux prescrits ne concernent que les parties communes d'un immeuble en copropriété :

- la procédure contradictoire est valablement conduite avec le seul syndicat de copropriétaires représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et désormais les occupants ;
- la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat de la copropriété, représenté par le syndic qui en informe immédiatement les copropriétaires et désormais les occupants.

1.2.8 Diagnostic structurel de l'immeuble et diagnostic technique global

(loi : art. 27 / CCH : L.126-6-1 [nouveau] et L.731-1)

La loi soumet à une obligation de diagnostic structurel décennal les immeubles d'habitat collectif de plus de 10 ans situés dans des secteurs d'habitat dégradé, définis par la commune.

La commune peut ainsi définir des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels tout propriétaire d'un bâtiment d'habitation collectif doit faire l'objet, à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la réception des travaux de construction du bâtiment et au moins une fois tous les 10 ans, un diagnostic structurel du bâtiment, incluant une description des désordres observés qui portent atteinte à sa solidité et évaluant les risques qu'ils présentent pour la sécurité des occupants et celle des tiers.

Peuvent entrer dans le périmètre des secteurs évoqués :

- des zones caractérisées par une proportion importante d'habitat dégradé ;
- des zones présentant une concentration importante d'habitat ancien, dans lesquelles les bâtiments sont susceptibles de présenter des fragilités structurelles, du fait notamment de leur époque de construction, de leurs caractéristiques techniques et architecturales, des matériaux de construction employés ou de l'état des sols.

Les périmètres des secteurs concernés sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques annexés au plan local d'urbanisme, au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

Ce diagnostic est élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par décret en Conseil d'État (à paraître). Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

Pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation soumis au statut de la copropriété, l'obligation de réaliser un diagnostic structurel de l'immeuble est satisfaite par l'élaboration du projet de Plan pluriannuel de travaux (PPT) (cf. loi du 10.7.65 : art. 14-2). Dans ce cas, la personne ayant élaboré le projet de PPT justifie des compétences et garanties définies par le décret en Conseil d'État (à paraître).

Le propriétaire de l'immeuble ou, en copropriété, le syndic, transmet le diagnostic ou, le cas échéant, le projet de PPT à la commune.

À défaut de transmission du diagnostic, ou, le cas échéant, du projet de PPT en faisant office, le maire peut, dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité, demander au propriétaire ou au syndic de le lui produire.

À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande, le maire peut faire réaliser d'office le diagnostic, en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Les modalités d'application seront précisées par un décret en Conseil d'État (décret à paraître).

Par ailleurs, le Diagnostic technique global (DTG) comporte un état technique de l'immeuble et des équipements communs (et non plus seulement de l'immeuble).

1.3 Copropriétés en difficulté

Pour mémoire, il existe trois procédures pour la prévention ou le traitement des difficultés d'une copropriété :

- la procédure d'alerte avec désignation d'un mandataire *ad hoc* notamment lorsque les impayés de charges atteignent 15 % à 25 % du budget selon les copropriétés ;
- le placement sous administration provisoire visant à traiter de lourdes difficultés, constituées soit par un équilibre financier gravement compromis, soit par l'impossibilité dans laquelle se trouve le syndicat d'assurer la conservation de l'immeuble ;
- enfin, la procédure de carence qui vise à permettre l'expropriation d'un immeuble dès lors qu'il a pu être constaté par le juge que le propriétaire ou la copropriété est dans l'impossibilité d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la sécurité et à la santé de ses occupants.

1.3.1 Procédure d'alerte : désignation d'un mandataire ad hoc

(loi : art. 18 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 A)

En copropriété, un mandataire ad hoc peut être désigné sur décision judiciaire dès lors que les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles (15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots) dans le cadre du budget prévisionnel ou du fonds de travaux de la copropriété à la clôture des comptes.

Désormais, un mandataire ad hoc pourra également être désigné en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans.

Conditions de désignation du mandataire

Le tribunal judiciaire doit être saisi par le syndic.

En l'absence d'action de sa part dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, la saisine du tribunal peut être effectuée, sous conditions par :

- des copropriétaires ou le président du conseil syndical ;
- un créancier ;
- le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République ;
- le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Désormais, cette saisine par une autre personne que le syndic pourra également être effectuée en l'absence de syndic ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans.

1.3.2. Désignation d'un administrateur provisoire

(loi : art. 17 et 18 / loi du 10.7.65 : art. 29-1 et 29-3)

Lorsque l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire peut désigner un administrateur provisoire du syndicat afin de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 29-1).

La désignation de l'administrateur provisoire a notamment pour conséquences :

- de suspendre ou d'interdire toute action en justice des créanciers dont la créance est antérieure à cette décision et ayant pour objet le paiement d'une somme d'argent pour la résolution d'un contrat pour défaut de paiement du syndicat des copropriétaires ;
- de suspendre ou d'interdire toute procédure d'exécution de la part de ces créanciers ;
- de suspendre les effets des stipulations contractuelles prévoyant des majorations ou des pénalités de retard, ainsi que la résolution de plein droit du contrat.

La loi prévoit d'étendre les effets de la désignation d'un administrateur provisoire afin qu'aucune procédure d'exécution ne puisse être engagée lorsqu'elle porte sur les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations par l'administrateur provisoire dans le cadre de ses missions.

Les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire deviennent insaisissables. Auparavant, le

principe d'insaisissabilité ne s'appliquait qu'aux créances antérieures à la désignation de l'administrateur provisoire.

Cette mesure sera applicable aux procédures d'exécution engagées à compter du 11 avril 2024.

Par ailleurs, si le syndic n'a pas saisi le tribunal judiciaire d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc (cf. ci-dessous), le président du tribunal judiciaire pourra imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic, après audition du syndic et du conseil syndical et sur le rapport de l'administrateur provisoire.

1.3.3. Procédure de carence : présomption simple de graves difficultés financières ou de gestion

(loi : art. 49 / CCH : L. 615-6)

La mise en œuvre de la procédure de carence nécessite une saisine du juge. Ce dernier désigne un expert chargé de constater l'importance du déséquilibre financier de la copropriété. En principe, le délai fixé par le juge ne peut dépasser trois mois. Or, en pratique, les délais d'expertise de la procédure de carence sont longs, et se prolongent parfois jusqu'à 24 mois en raison de difficultés à caractériser la carence.

Une présomption simple de graves difficultés financières est donc créée pour simplifier et accélérer la procédure de carence.

Les difficultés financières ou de gestion sont constatées dès que la copropriété n'est pas à même de communiquer ses comptes à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception de sa demande.

Les copropriétaires conservent éventuellement la possibilité de contester le sens de ce constat dans le cadre contradictoire de la procédure, par exemple en démontrant la contribution régulière des copropriétaires aux charges communes.

1.3.4 Syndic d'intérêt collectif

(loi : art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 18-3 [nouveau])

La loi prévoit la création d'un statut de "syndic d'intérêt collectif", obtenu grâce à un agrément permettant à son bénéficiaire d'intervenir dans les copropriétés dans lesquelles un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire a été désigné par une décision judiciaire.

Le syndic d'intérêt collectif sera ainsi présumé compétent pour :

- gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné ;
- assister l'administrateur provisoire, à sa demande, dans ses fonctions de gestion.

Cet agrément sera délivré par le représentant de l'État dans le département pour une durée de cinq ans, au regard notamment de la capacité et des compétences du syndic à accomplir ces missions.

La liste des syndics d'intérêt collectif devra être transmise par le préfet au Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CNAJMJ).

Les organismes HLM et les Sociétés d'économie mixte (SEM) sont réputés remplir les conditions d'obtention de l'agrément de syndic d'intérêt collectif.

Les modalités d'application de cette mesure seront définies par décret (à paraître).

À noter que l'association QualiSR porte le projet d'une certification de syndics de redressement de copropriétés en fragilité ou en difficulté.

1.3.5 Retrait d'une copropriété en difficulté d'une union de syndicats

(loi : art. 39 / loi du 10.7.65 : art. 29)

Pour mémoire, un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité juridique, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs, ainsi que la gestion de services d'intérêt commun (décret du 17.3.67: art. 43 et s.). L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.

Afin de faciliter le retrait d'une copropriété en difficulté, la majorité requise est abaissée dans cette hypothèse : la majorité de l'article 25 est suffisante (et non plus celle de l'article 26).

1.3.6 Scission du syndicat de copropriété

(loi : art. 43 / CCH : L.303-1-1 [nouveau], L.615-1, L.741-3 et L.741-4 [nouveaux])

Deux situations existent concernant les règles de scission des grandes copropriétés en difficulté :

- la scission (loi du 10 juillet 1965 : art. 28) ; c'est l'assemblée générale qui peut décider de scinder la copropriété en deux syndicats autonomes. Cette décision est prise à la majorité absolue (art.25) ;
- la subdivision (loi du 10 juillet 1965 : art. 27) ; les copropriétaires, réunis en assemblée spéciale, décident à la majorité absolue (art.25) la constitution, entre eux, d'un syndicat secondaire.

La scission ou la subdivision peut être volontaire, mais elle peut également être imposée, exclusivement à la demande de l'administrateur provisoire de la copropriété (art.29-8). Cette exclusivité constitue une limite dans la mise en œuvre de ces procédures.

Par ailleurs, des outils de sauvegarde et de redressement des copropriétés sont déployés par la puissance publique (ORCOD, ORCOD-IN, OPAH, plan de sauvegarde), pour lesquels il est souhaitable de provoquer la scission de l'ensemble, sans attendre la désignation d'un administrateur provisoire.

La loi introduit ainsi une nouvelle procédure de scission des copropriétés dans plusieurs situations, lorsque :

- l'immeuble ou l'ensemble immobilier est inclus dans le périmètre d'une OPAH (CCH : L.303-1) ou d'une ORCOD (CCH : L.741-1) ;
- la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la scission n'a pas été suivie (CCH : L.615-1).

- ✓ Immeuble situé dans le périmètre d'une ORCOD (CCH : L.741-1 et L.741-2)

Initiative de la procédure

La procédure peut être mise en place lorsque la gestion et le fonctionnement normal de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier sont compromis en raison de graves difficultés d'entretien ou d'administration résultant notamment :

- de défaillances récurrentes des copropriétaires ;
- ou de complexités juridiques ou techniques.

Dans ce cas, l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'ORCOD peut saisir le juge afin :

- qu'il constate que ces difficultés menacent la poursuite de l'opération ;
- et qu'il désigne un expert chargé, aux frais de l'opérateur, de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires.

Déroulement de la procédure

Le syndic et l'opérateur fournissent sans délai à l'expert, et au plus tard à la date fixée par la décision ordonnant l'expertise, les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Rôle de l'expert

L'expert établit notamment :

- la répartition des parties communes du syndicat des copropriétaires initial ;
- les projets de règlement de copropriété ;
- et les états descriptifs de division des nouveaux syndicats des copropriétaires.

Il dresse un état des créances et des dettes dudit syndicat et en établit la répartition (loi du 10.7.65 : art. 28, II, 1° et 2°).

Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, à compter de sa désignation, l'expert adresse au juge et à l'opérateur un rapport présentant les préconisations faites pour :

- opérer la scission du syndicat ou la création d'un ou de plusieurs syndicats secondaires ;
- et, le cas échéant, pour assurer la sécurité et la division de l'immeuble.

Il y présente également le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il a éventuellement menées avec les parties en cause.

L'opérateur notifie ce rapport :

- au syndic ;
- au conseil syndical lorsqu'il en est constitué un ;
- ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

Résultats du rapport de l'expert

Si l'expertise révèle que des travaux préalables sont nécessaires pour réaliser la constitution d'un syndicat des copropriétaires secondaire ou la scission du syndicat, le juge peut autoriser l'opérateur à les réaliser.

Si la division en volumes s'avère nécessaire, le rapport de l'expert établit que l'immeuble ou l'ensemble immobilier peut être scindé en volumes sans parties communes indivises et fonctionnant de façon autonome.

Lorsqu'il résulte du rapport de l'expert que la division nécessaire à la réussite des objectifs poursuivis par l'ORCOD générerait un partage inégal des parties communes du syndicat des copropriétaires initial entre les syndicats créés, l'opérateur notifie aux copropriétaires lésés une offre d'indemnité dans les conditions et selon les règles prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Décision du juge

Au vu des conclusions du rapport de l'expert, et après avoir constaté que les conditions requises pour l'engagement de la procédure sont remplies, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe :

- soit la constitution d'un ou de plusieurs syndicats secondaires ;
- soit la division du syndicat.

Il désigne, pour chaque syndicat des copropriétaires issu des divisions ou pour chaque syndicat secondaire constitué, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Il homologue les nouveaux règlements de copropriété et les états descriptifs de division des syndicats issus de la division ou les modifications du règlement de copropriété résultant de la constitution d'un syndicat secondaire.

S'il y a lieu, il ordonne la création d'une union ou d'une ASL des syndicats issus de la division, en vue de la création, de la gestion et de l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés.

En cas de désaccord des parties sur le montant de l'indemnité en cas de partage inégal des parties communes aux syndicats créés, il fixe l'indemnité comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La division emporte la dissolution du syndicat initial au jour de son prononcé par le juge

✓ Situation de l'immeuble inclus dans le périmètre d'une ASL
(CCH : L.741-4 [nouveau])

Sont visés ici les immeubles situés dans le périmètre :

- d'une ORCOD ;
- et dont l'inclusion dans celui d'une ASL engendre des difficultés, soit :
 - de gestion, de fonctionnement normal ;
 - financières ou juridiques qui font obstacle à la poursuite de l'ORCOD.

L'opérateur peut alors saisir le juge afin qu'il :

- constate ces difficultés ;
- et qu'il désigne un expert chargé de :
 - déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la distraction de l'immeuble ; cette dernière intervient lorsqu'un immeuble est soustrait du périmètre de l'ASL ;
 - ou, lorsque l'opération porte sur un ou plusieurs immeubles représentant une part majoritaire du périmètre de l'association, de la dissolution de l'association.

L'opérateur notifie ce rapport aux membres de l'association syndicale.

Résultats du rapport de l'expert et décision du juge

Au vu des conclusions du rapport de l'expert, ayant constaté que les conditions requises pour l'engagement de la procédure sont remplies, le juge peut prononcer aux conditions qu'il fixe, soit :

- la distraction de l'immeuble ;
- la dissolution de l'association syndicale.

Dans les deux cas, les propriétaires membres de l'association sont redevables de leur quote-part des dettes de l'association contractées durant leur période d'adhésion jusqu'à leur extinction totale.

En cas de dissolution, les conditions de la dévolution du passif et de l'actif sont déterminées soit par les statuts du syndicat, soit, à défaut, par un liquidateur nommé par le juge. Elles doivent tenir compte des droits des tiers.

En cas de distraction, les éventuels frais relatifs à la modification des statuts ou de tout acte nécessaire pour constater les conséquences de cette distraction sont à la charge de l'opérateur.

- ✓ Immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH

La procédure peut être mise en œuvre quand la poursuite de l'OPAH, ayant un objectif de redressement et de transformation des copropriétés dégradées, nécessite de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats de copropriétaires secondaires.

Dans ce cas, le préfet de département ou l'une des collectivités signataires de la convention (commune ou EPCI compétent en matière d'habitat) avec l'accord du préfet, peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale :

- le projet de division du syndicat des copropriétaires ;
- ou de création de syndicats de copropriétaires secondaires.

Cette procédure n'est applicable qu'aux opérations prévoyant des dispositifs :

- d'accompagnement social des occupants et des propriétaires ;
- d'intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété.

Par ailleurs, l'immeuble concerné doit présenter un état de dégradation compromettant sa conservation, constaté par un rapport d'expert établi aux frais de l'État ou de l'une des collectivités signataires de la convention.

Si le projet de division du syndicat ou de création de syndicats secondaires n'a pas été adopté par l'assemblée des copropriétaires, le syndic en informe les signataires de la convention.

À réception de cette information, après avis des autres signataires, le juge peut être saisi par l'une des collectivités territoriales, avec l'accord du préfet dans le département, ou par le représentant de l'État dans le département signataire de la convention, afin qu'il :

- constate que cette abstention compromet la poursuite de l'OPAH ainsi que la conservation de l'immeuble compris dans son périmètre ;
- désigne, aux frais du demandeur, un expert chargé de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires

ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires (CCH : L.741-3).

Le rôle dévolu à l'opérateur d'ORCOD est alors confié au demandeur, qui peut le déléguer à un opérateur.

La division ne peut pas conduire au partage inégal des parties communes du syndicat des copropriétaires initial entre les syndicats créés (CCH : L.741-3, V).

✓ Préconisation du plan de sauvegarde non suivie (CCH : L.615-1)

La procédure peut être mise en place lorsque la préconisation du plan de sauvegarde de procéder à la division du syndicat des copropriétaires ou à la création de syndicats des copropriétaires secondaires n'a pas été suivie.

Dans ce cas, après avis de la commission réunie à cet effet, un des signataires du plan de sauvegarde peut saisir le juge afin qu'il :

- constate que cette abstention compromet la conservation de l'immeuble ;
- désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert chargé de déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la division du syndicat de copropriétaires ou de la constitution d'un ou de plusieurs syndicats de copropriétaires secondaires (CCH : L.741-3).

Le rôle dévolu à l'opérateur d'ORCOD est alors confié au représentant de l'État dans le département ou à la collectivité territoriale ayant saisi le juge, qui peut le déléguer à un opérateur.

La division ne peut conduire au partage inégal des parties communes du syndicat des copropriétaires initial entre les syndicats créés (CCH : L.741-3, V).

Lorsque la poursuite du plan de sauvegarde est compromise du fait de l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre d'une ASL, l'un des signataires du plan de sauvegarde, peut saisir le juge (CCH : L.741-4) afin qu'il :

- fasse le constat de la compromission du plan de sauvegarde ;
- et qu'il désigne, aux frais de l'État ou de la collectivité territoriale l'ayant saisi, un expert chargé de :
 - déterminer les conditions matérielles, juridiques et financières de la distraction de l'immeuble ;
 - ou, lorsque l'opération porte sur un ou plusieurs immeubles représentant une part majoritaire du périmètre de l'association, de la dissolution de l'association.

Le rôle dévolu à l'opérateur d'ORCOD est confié au demandeur, qui peut le déléguer à un opérateur.

2. Obligations du bailleur

2.1 Sanction du bailleur en cas de bail non conforme

(loi : art. 31 / loi du 6.7.89 : art. 3-4 [nouveau])

La loi sanctionne pénalement le bailleur, ou tout intermédiaire, qui :

- refuse l'établissement d'un contrat conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- refuse la délivrance d'un reçu ou d'une quittance ;
- dissimule ces obligations.

Pour l'un de ces faits, il s'expose à une peine d'un an d'emprisonnement et de 20 000 euros d'amende. Les personnes morales déclarées responsables pénalement de ce fait encourrent une amende suivant les modalités de droit commun (cf. CP : art. 131-38).

2.2 Lutte contre les congés abusifs

(loi : art. 41 / CCH : L.511-22)

Lorsqu'un logement est susceptible d'être concerné par un arrêté de mise en sécurité ou un arrêté de traitement de l'insalubrité, des propriétaires peuvent tenter de se soustraire en cas de prise effective de l'arrêté, à leurs obligations en matière d'hébergement ou de relogement des occupants et organiser la vacance du logement (CCH : L.511-18).

Pour lutter contre ce phénomène de vacance organisée, le CCH prévoit qu'est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 € le fait de « dégrader, détériorer [ou] détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants ». La possibilité de prononcer ces sanctions ne s'ouvre cependant qu'à compter de la prise de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Afin de mieux protéger les occupants des logements susceptibles d'être frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, il est désormais possible de prononcer ces peines à compter de l'engagement de la procédure contradictoire. Il s'agit du même point de départ qu'en matière de rapports locatifs pour interdire au bailleur de donner congé à un locataire, dans le même souci de protection de ce dernier (loi du 6.7.89 : art. 15).

3. Mesures relatives à la lutte contre l'habitat indigne

3.1 Permis de louer

3.1.1 Délégation de la gestion des permis de louer et droit de visite

(loi : art. 7 et art. 8 / CCH : L.634-1, L.635-1 et L.635-3)

Pour mémoire, le « Permis de louer » (PDL) est un dispositif instauré par la loi ALUR du 24 mars 2014 (cf. Analyse juridique n°2016-34). L'EPCI compétent en matière d'habitat ou, à défaut, la commune, peut mettre en place des zones délimitées soumises à un régime :

- de Déclaration de mise en location (DML) (CCH : L.634-1 et suivants),

- d'Autorisation préalable à la mise en location (APML), sur un territoire comprenant une proportion importante d'habitat dégradé (CCH : L.635-1 et suivants).

Délégation de la gestion des permis de louer

L'organe délibérant de l'EPCI compétent peut déléguer à ses communes membres la mise en œuvre et le suivi des PDL, sur les zones soumises à déclaration ou à autorisation préalable (CCH : L. 634-1 et L.635-1).

La loi assouplit les conditions de cette délégation :

- elle n'est désormais plus soumise à l'existence d'un Programme local de l'habitat (PLH) en vigueur ;
- sa durée n'est ainsi plus fixée en lien avec la durée du PLH, mais par délibération de l'EPCI dans le cadre de la décision de délégation aux communes.

Droit de visite pour l'APML

La loi formalise un droit de visite lors de la phase d'instruction d'une demande d'APML (loi : art. 8 / CCH : L.635-3). Ainsi, le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut, le maire, peut faire procéder à toutes visites qui lui paraissent utiles pour examiner le logement, dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation (CCH : L.635-4).

Le droit de visite est encadré :

- lorsque les lieux sont à usage total ou partiel d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre six heures et 21 heures ;
- l'autorisation du Juge des libertés et de la détention (JLD) du tribunal judiciaire est nécessaire lorsque l'occupant s'oppose à la visite ou que la personne ayant qualité pour autoriser l'accès au logement ne peut pas être atteinte.

3.1.2 Divisions de bâtiments et expérimentation pour les colocations

(loi : art. 33 / CCH : L.126-20)

Pour mémoire, tout comme les régimes d'APML et de DML, une autorisation préalable à la division de bâtiments existants en plusieurs locaux à usage d'habitation peut être instituée par :

- l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou de Plan local d'urbanisme (PLU) ;
- ou, à défaut, le conseil municipal.

Ce dispositif s'applique dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer (CCH : L.126-18 et L.126-19).

Les demandes d'autorisation prévues sont adressées au président de l'EPCI ou au maire de la commune (CCH : L.126-20 / arrêté du 8.12.16).

La loi augmente le délai imparti à l'autorité compétente pour notifier sa décision à un mois (contre 15 jours auparavant).

Par ailleurs, la loi ouvre une expérimentation, pour une durée de cinq ans à compter de sa promulgation, dans les zones soumises à APML.

Le président de l'EPCI ou, à défaut le maire de la commune ayant institué le régime d'APML, peut rejeter la demande présentée en vue d'une colocation, lorsque :

- celle-ci est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur ;
- et, qu'au regard de l'examen préalable des caractéristiques du logement et des contrats, il ne pourra être garanti aux occupants des conditions d'existence dignes.

Cette décision de rejet peut intervenir malgré le respect des normes de décence (loi n°89-462 du 6.7.89 : art. 6 et 8-1).

Elle doit être motivée et, le cas échéant, préciser la nature des mesures, travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées.

Au plus tard six mois avant son terme, le Gouvernement doit remettre au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation.

3.1.3 Amendes

(loi : art. 23 / CCH : L.634-4, L.635-7)

Les mises en location sans ou en méconnaissance des PDL (autorisation préalable et déclaration consécutive à la mise en location) sont passibles d'amendes pouvant varier entre 5000 et 15 000 euros. Le dispositif existant prévoyait qu'elles étaient sanctionnées par le préfet et que le produit des amendes était versé à l'Anah.

La loi unifie la mise en œuvre et le contrôle du PDL. Désormais, la faculté de prononcer et recouvrer les amendes appartient :

- au maire de la commune qui exerce la compétence pour instaurer le dispositif ou qui bénéficie de la délégation prévue ;
- ou au président de l'EPCI compétent.

Le produit de l'amende est alors reversé à l'autorité concernée.

À noter que, après avoir notifié une décision de rejet d'une demande d'autorisation préalable, le maire ou le président de l'EPCI compétent doit avoir respecté la procédure contradictoire avant d'ordonner le paiement de l'amende dû par la personne ayant mis en location le logement (CCH : L.635-7).

3.2 Police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

3.2.1 Procédure menant à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

3.2.1.1 Risque de sécurité constaté par les Services départementaux d'incendie et de secours

(loi : art. 47 / CCH : L.511-8)

Seul un rapport des services municipaux ou intercommunaux compétents, ou de l'expert désigné par le juge administratif, permet de constater les situations menant à la prise d'un arrêté de mise en sécurité (CCH : L.511-8).

Pour fluidifier le processus de traitement de l'habitat dégradé, la loi permet dorénavant aux Services départementaux d'incendie et de secours (SDIS) d'attester dans un rapport de l'existence d'un risque. Cette disposition vise :

- le risque incendie, lié au fonctionnement défectueux ou à un défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif d'habitation (CCH : L.511-2, 2°) ;
- le risque lié à l'entreposage dans un local attenant ou compris dans un tel immeuble, de matières explosives ou inflammables (CCH : L.511-2, 3°).

Ce rapport doit être transmis aux autorités compétentes (CCH : L.511-4).

3.2.1.2 Communication entre le syndic et les agents municipaux du logement

(loi : art. 14 / CCH : L.651-7)

Pour mémoire, les agents assermentés du service municipal du logement sont notamment habilités à constater les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Les administrations publiques et leurs agents sont tenus de leur communiquer tous renseignements nécessaires à l'exercice de cette mission, sans pouvoir opposer le secret professionnel.

La loi prévoit d'étendre cette obligation de communication aux syndicats de copropriété.

L'objectif de cette mesure est de renforcer les contrôles des agents municipaux du service du logement et en particulier concernant les meublés de tourisme situés dans des immeubles en copropriété. Pour effectuer ces contrôles, les agents du service municipal du logement doivent en effet s'adresser au syndic de l'immeuble afin d'obtenir certains renseignements indispensables (règlement de copropriété de l'immeuble, codes d'accès à l'immeuble, plans, ...) (cf. amendement n° 9 bis).

3.2.2 Exécution de l'arrêté

3.2.2.1 Information des occupants d'un habitat indigne

(loi : art. 35 / CCH : L.511-10)

Lorsqu'un logement présente des désordres d'insalubrité ou des risques pour la sécurité, l'autorité compétente (préfet, maire ou président d'EPCI) doit engager une procédure au titre de sa police spéciale (CCH : L.511-2).

L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (hors urgence) est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures (CCH : L.511-10).

La loi introduit, à cette étape, une obligation pour l'autorité compétente à l'initiative de la procédure. Cette dernière doit informer concomitamment les occupants de l'engagement de la procédure contradictoire, par courrier ou remise contre signature ou par affichage sur la façade de l'immeuble.

3.2.2.2 Obligation de réalisation des prescriptions et de paiement de l'astreinte y compris en cas de vacance

(loi : art. 45, II., III. / CCH : L.511-11 et L.511-15)

Dans l'objectif de lutter contre la pratique de certains bailleurs organisant la vacance des immeubles frappés d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité afin de se libérer de leurs obligations, la loi prévoit dorénavant que les mesures prescrites doivent être mises en œuvre y compris en cas de vacance de l'immeuble ou du logement.

Par ailleurs, la loi prévoit que l'astreinte continue d'être exigible.

Pour mémoire, auparavant, lorsque le logement devenait inoccupé, et libre de location, après la date de l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la personne tenue d'exécuter les mesures prescrites dans l'arrêté était déchargée de cette obligation. Cette dernière était levée jusqu'à la prochaine occupation, remise à disposition ou remise en location (CCH : L.511-11), sous condition que l'immeuble soit sécurisé et ne constitue pas un danger pour la santé ou la sécurité des tiers. De ce fait, la personne tenue responsable des travaux n'était plus redevable de l'astreinte par jour de retard prévue lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'avaient pas été exécutés dans le délai fixé (CCH : L.511-15).

3.2.2.3 Expérimentation du bail à réhabilitation

(loi : art. 12)

La loi introduit une mesure tendant à inciter les propriétaires à rénover leur logement frappé d'un arrêté de police, par la conclusion d'un bail à réhabilitation.

Pour rappel, il s'agit d'un contrat par lequel un organisme s'engage à réaliser dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble d'un bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations en vue de le louer, à usage d'habitation, pendant la durée du bail. Le bailleur récupère son bien à la fin du bail et bénéficie des améliorations sans indemnisation. Les organismes pouvant s'engager dans ce type de contrat peuvent être un Organisme d'Habitations à loyer modéré (HLM), une Société d'économie mixte (SEM), une collectivité territoriale, un Organisme de foncier solidaire (OFS) ou bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage (CCH : L.252-1).

À titre expérimental, pour une durée de cinq ans à compter de la promulgation de la loi, le préfet de département peut prévoir, par arrêté, la possibilité pour les propriétaires soumis à une obligation de travaux en vertu de la police de la sécurité et de la salubrité (CCH : L. 511-1 à L. 511-3), de conclure avec un de ces organismes, un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés. Ce bail à réhabilitation vient remplacer l'obligation de travaux qui est faite au propriétaire.

Cet outil permettra la cession temporaire d'un bien à un bailleur social ou à un autre opérateur public chargé d'effectuer des travaux de rénovation, qui seraient financés par les loyers perçus. Le bien rénové serait ensuite restitué à son propriétaire.

S'inspirant directement d'une mesure proposée par le député Guillaume Vuilletet dans le cadre de sa proposition de loi portant renforcement du contrôle de la décence des logements ([proposition n°1200 : 10.5.23](#)), cette disposition est un nouvel outil pouvant être mis en œuvre par la puissance publique pour se substituer à un propriétaire occupant dans l'incapacité de mener à bien les travaux.

Un décret (à paraître) fixe les modalités d'application de cette expérimentation.

3.2.3 Protection des occupants

3.2.3.1 Interdiction temporaire d'habiter et droit au relogement

(loi : art. 10 / CCH : L.521-3-1)

Les occupants d'un immeuble frappé d'un arrêté de police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité sont protégés (CCH : L.511-18 et L.521-1).

Le propriétaire est tenu d'assurer le relogement de l'occupant lorsque :

- soit, l'arrêté prononce une interdiction d'habiter à titre définitif ;
- soit, est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation (CSP : L.1331-23).

Dans deux autres cas, le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants un hébergement temporaire et décent, correspondant à leurs besoins (CCH : L.511-18) :

- lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire ;
- lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inaccessibles.

À la suite de la réalisation des travaux et de la mainlevée de l'arrêté, l'occupant doit pouvoir réintégrer son logement.

La loi introduit une disposition qui renforce la protection des occupants de logements frappés d'arrêtés avec interdiction temporaire d'habiter. Lorsqu'ils ont été évincés de leur logement, à titre temporaire, depuis plus de trois ans, le propriétaire ou l'exploitant est alors tenu d'assurer leur relogement.

Cette disposition fait suite à l'adoption de l'[amendement COM-55](#) qui s'inspire des conditions de relogement des occupants en matière d'opérations d'aménagement (CU : Livre III, titre I^{er}, chapitre IV).

3.2.3.2 Protection des occupants de locaux à usage professionnel ou commercial

(loi : art. 48 / CCH : L.521-2)

La loi sécurise la situation des occupants de locaux à usage professionnel ou commercial, frappés d'un arrêté de police de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11 et L.511-19).

Au même titre que les occupants de locaux à usage d'habitation, ils bénéficient de la suspension du loyer (ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation). Ce dernier cesse d'être dû à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble (CCH : L.521-2).

3.2.4 Lutte contre les marchands de sommeil

3.2.4.1 Durcissement des sanctions pénales

(loi : art. 28, 29 et 30 / Code pénal : art. 225-14, art. 225-15 et art. 225-26)

Sont durcies :

- l'infraction de soumission d'une personne vulnérable ou dans un état de dépendance, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (CP : art. 225-14) :
 - elle est désormais sanctionnée d'un emprisonnement de sept ans (contre 5 auparavant), ainsi que d'une amende de 200 000 euros (contre 150 000 euros auparavant) ;
 - en cas de circonstances aggravantes (infraction contre plusieurs personnes ou contre un mineur) (CP : art 225-15), elle est désormais sanctionnée de dix ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende ; si l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs, elle est punie de 15 ans de réclusion criminelle et de 400 000 € d'amende ;
- la peine complémentaire encourue par les personnes physiques et morales coupables de l'infraction susvisée (CP : art. 225-26) ; il est désormais interdit pour une durée de 15 ans (contre dix auparavant), d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un Établissement recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'habitation.

3.2.4.2 Délivrance du casier judiciaire

(loi : art. 26 / CPP : art. 776-1)

Depuis le 1^{er} mai 2019, les notaires doivent pouvoir consulter le bulletin n°2 du casier judiciaire de tout acquéreur personne physique ou morale (CCH : L.551-1).

Or, l'article L.776-1 du Code de procédure pénale (CPP) qui fixe la liste des personnes habilitées à accéder au bulletin n°2 du casier judiciaire de tout acquéreur personne morale est restreinte.

De fait, en l'état de la législation, les notaires ne pouvaient pas avoir accès au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales alors qu'ils ont accès au bulletin n°2 du casier judiciaire de tout acquéreur personne physique.

La loi complète la liste des personnes habilitées à accéder au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales, en l'ouvrant à l'Association pour le développement du service notarial (ADSN).

3.2.4.3 Mise à disposition des collectivités territoriales des biens immobiliers confisqués

(loi : art. 32 / CPP : art. 706-160)

L'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) est notamment chargée d'assurer, sur mandat de justice, la gestion de tous les biens saisis, confisqués ou faisant l'objet d'une mesure conservatoire au cours d'une procédure pénale.

Dans ce cadre, elle peut mettre à disposition un bien immobilier dont la gestion lui est confiée au bénéfice d'associations, de fondations reconnues d'utilité publique ou de certains organismes exerçant des activités de maîtrise d'ouvrage bénéficiant d'un agrément (CCH : L.365-2).

La loi prévoit d'étendre les bénéficiaires de cette mise à disposition, afin que les collectivités territoriales puissent également en bénéficier.

Cette mesure a été proposée dans le cadre du rapport Lutz-Hanotin consacré à la résorption de l'habitat indigne et plébiscitée par les maires dans le cadre de la consultation organisée par la commission des affaires économiques du Sénat. Son objectif est de permettre la mise à disposition des communes des biens confisqués aux marchands de sommeil (Code pénal : art. 225-26, I, 1°). Les collectivités locales auront donc la possibilité de prendre durablement possession de ces biens pour y mener des projets, notamment en faveur du logement (cf. amendement n° COM-19).

4. Outils d'intervention publique de traitement de l'habitat dégradé

4.1 Rappel sur les outils de traitement de l'habitat dégradé

Afin de faciliter la lecture de l'analyse juridique, il semble utile de rappeler le périmètre des outils, visés dans la loi :

- ✓ Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) (CCH : L.303-1)

Elles constituent le principal outil d'intervention publique sur les territoires présentant des difficultés liées à l'habitat privé, dans le cadre d'un projet global porté par la collectivité, à la fois urbain, social et économique, à l'échelle d'un secteur défini.

Elles ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles donnent lieu à une convention entre la commune ou l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) et l'État.

- ✓ Opérations de restauration immobilière (ORI) (CU : L.313-4)

Elles visent à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles par des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, d'accès aux services de secours, de modernisation ou de démolition. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires (groupés ou non en association syndicale). Lorsqu'elle n'est pas prévue par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, l'ORI doit être Déclarée d'utilité publique (DUP) à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent pour réaliser les ORI, ou de l'État, avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme.

- ✓ Plan de sauvegarde (PDS) (CCH : L.615-1)

Le PDS est une démarche incitative, globale et partenariale, permettant d'intervenir auprès des copropriétés en grande difficulté. Il vise à résoudre la situation d'immeubles

cumulant de graves difficultés d'ordre sociales, techniques et financières et risquant à terme de compromettre leur conservation.

Il met en œuvre un ensemble d'actions de façon cohérente, hiérarchisée et concertée, sur une durée de cinq ans. Il agit sur des sujets relatifs à la gouvernance, à la situation sociale et financière ou encore, à l'état du bâti. La démarche peut être engagée par le préfet de département ou sur proposition du maire de la commune concernée ou d'associations d'habitants.

✓ Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) (CCH : L.741-1)

Les ORCOD constituent un levier de traitement des copropriétés les plus dégradées. Créées par la loi ALUR du 24 mars 2014 (cf. [Habitat actualité spécial loi ALUR](#)), ces opérations représentent un outil ensemble visant à lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Elles sont menées par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements, sur un périmètre défini, dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire ou d'une politique locale de l'habitat. Un opérateur personne publique peut, le cas échéant, être chargé de la mise en œuvre de l'opération, faisant l'objet d'une convention. Ce document prévoit des actions notamment :

- un dispositif d'intervention immobilière et foncière (actions d'acquisition, de travaux) ;
- un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
- la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne (par exemple les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI)).

L'ORCOD peut être de droit commun ou d'intérêt national (ORCOD-IN), si l'opération présente des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessite de lourds investissements (CCH : L.741-2). Cette qualification permet à ce type d'ORCOD de bénéficier également du régime des Opérations d'intérêt national (OIN).

✓ Grande opération d'urbanisme (GOU) (CU : L.312-3)

Outil créé par la loi ELAN (cf. [Habitat Actualité spécial loi ELAN](#)), la GOU est une opération d'aménagement supra-communale :

- prévue par un contrat de Projet partenarial d'aménagement (PPA) (CU : L.312-1 à L.312-2-1) ;
- et dont la réalisation requiert un engagement conjoint spécifique de l'État et d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public, en raison des dimensions ou des caractéristiques de cette opération.

L'opération est qualifiée de GOU par délibération de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant du PPA, après avis conforme des communes concernées et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés. Cette délibération qualifiant l'opération de GOU précise la durée, le périmètre et la densité minimale de constructions (le cas échéant déclinée par secteur) (CU : L.312-4).

✓ Opérations d'intérêt national (OIN) (CU : L.102-12 et suivants)

Il s'agit d'une opération d'aménagement qui répond à des enjeux d'une importance telle qu'elle nécessite une mobilisation de la collectivité nationale et à laquelle l'État décide par conséquent de consacrer des moyens particuliers. L'opération est qualifiée d'intérêt national par décret en Conseil d'État.

Cette qualification permet des dérogations au droit commun (CU : L.102-13 et L. 102-14), notamment : une exception au principe de constructibilité limitée, la compétence pour l'autorité administrative de l'État de délivrer les autorisations d'urbanisme, la possibilité de recourir au permis d'innover, à une convention partenariale d'aménagement ou encore l'exonération partielle de la taxe d'aménagement.

4.2 Inscription de la lutte contre l'habitat dégradé dans les missions de l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT)

(loi : art. 1^{er} / CGCT : L.1231-2)

Pour mémoire, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a pour mission de conseiller et soutenir les collectivités et leurs groupements dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets notamment en faveur :

- du logement ;
- des mobilités ;
- de la mobilisation pour les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- de la lutte contre l'artificialisation des sols.

À ce titre, elle facilite l'accès des porteurs de projets aux différentes formes, publiques ou privées, d'ingénierie juridique, financière et technique, qu'elle recense. Elle apporte un concours humain et financier aux collectivités territoriales et à leurs groupements (CGCT : L.1231-2).

Face à la complexité des outils de traitement de l'habitat dégradé, et afin de répondre aux enjeux des moyennes et petites villes ayant peu de moyens d'ingénierie, la loi inscrit la rénovation de l'habitat dégradé comme une nouvelle mission de l'agence.

4.3 Opérations de restauration immobilière

(loi : art. 2 / CU : L.313-4)

Pour mémoire, l'ORI constitue un outil d'intervention sur les immeubles dégradés, pouvant être mis en œuvre notamment par les collectivités. Elle vise à transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (CU : L.313-4 à L.313-4-4). Les travaux pouvant être conduits dans ce cadre consistent en :

- des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, de modernisation ou de démolition de l'habitat ;
- l'aménagement, y compris le cas échéant par démolition, d'accès aux services de secours ou l'évacuation des personnes, au regard du risque incendie.

Elles sont engagées soit à l'initiative d'une collectivité publique, soit d'un ou plusieurs propriétaires.

Dans le premier cas, sauf lorsqu'une ORI est prévue par une PSMV approuvée, celle-ci doit faire l'objet d'une DUP. Après le prononcé de la DUP, il est arrêté pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser, assorti de délais. Si les travaux ne sont pas réalisés dans les délais impartis, la collectivité peut engager une procédure d'acquisition par voie amiable ou, en vertu de la DUP, par voie d'expropriation.

L'ORI ne peut être mise en œuvre que lorsqu'est en cause l'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Cela limite l'intervention de cet outil sur des immeubles dont l'état de dégradation est jugé critique.

Afin d'en permettre l'utilisation à un stade plus précoce, la loi élargit le champ des travaux pouvant faire l'objet d'une ORI. À côté des travaux de réhabilitation ou de démolition, l'ORI peut être mise en œuvre pour des travaux de rénovation, y compris énergétique, lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement, du ou des immeubles concernés.

Aussi, la notion « d'habitabilité » est complétée par les notions de salubrité ou d'intégrité, ainsi que par la sécurité des personnes.

En résumé, lesdits travaux ont pour objet ou pour effet :

- lorsqu'ils concernent la rénovation énergétique, d'améliorer la performance énergétique du logement, du ou des immeubles concernés ;
- de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ;
- ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation.

4.4 Opérations d'aménagement

4.4.1 Réforme des outils mobilisables dans le cadre d'OIN, d'ORCOD et de GOU

(loi : art. 50 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.122-1-1 et L.522-1 / Code de l'environnement : L.123-2, L.123-19-11 et L.123-19-12 [nouveau] / CU : L.102-13 , L.300-6-1 et L.312-5 / CCH : L.741-2)

✓ Possibilité d'interroger le caractère de la Raison impérative d'intérêt public dès la phase de la DUP pour les projets nécessaires aux OIN et aux GOU (loi art. 50, I / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.122-1-1)

Pour mémoire, la Raison impérative d'intérêt public majeur (RIIPM) est l'un des critères qui conditionne la délivrance d'une dérogation aux mesures de protection des espèces protégées (Code de l'environnement : L.411-2). Les autres critères sont :

- l'absence d'alternative ;
- le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

La loi permet dorénavant, pour les projets situés dans le périmètre d'une OIN ou d'une GOU, avant la finalisation du dossier d'autorisation et l'engagement de la phase de travaux, d'interroger le caractère de RIIPM du projet, dès la phase de la DUP. Cette possibilité a été créée initialement par la loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte pour certains projets industriels.

✓ Extension de la possibilité d'une prise de possession anticipée aux OIN et aux GOU bénéficiant d'une DUP
(loi : art. 50, I, III et V / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.522-1, CU : L.102 -12, L.312-3 et L.312-5)

Au même titre qu'un projet situé dans le périmètre d'une ORCOD (loi : art. 44), la loi permet que la procédure de prise de possession anticipée soit ouverte à l'ensemble des OIN et des GOU dès lors que l'utilité publique a été déclarée (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.121-1 à L.122-7).

La prise de possession d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou non bâtis dont l'acquisition est nécessaire, sera autorisée par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État, à la double condition que :

- les travaux projetés risquent d'être retardés par des difficultés tenant à la prise de possession ;
- un plan de relogement a été préalablement établi lorsqu'il s'agit d'immeubles bâtis à usage d'habitation.

Le Sénat a encadré ce dispositif en prévoyant que cette procédure de prise en possession anticipée ne puisse être mise en œuvre qu'à titre exceptionnel.

✓ Consultation du public par voie électronique
(Loi : art. 50, II, III, V et VII / Code de l'environnement : L.123-2, L.123-19-11 et L.123-19-12 [nouveau] / CU : L.102-13 et L.312-5)

Les modalités de l'enquête publique des projets situés dans le périmètre d'une OIN (CU : L.102-12) ou d'une GOU (CU : L.312-3) et répondant aux objectifs de cette opération sont revues. La loi prévoit que l'enquête publique puisse être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique organisée en application de l'article L.123-19-11 et L.123-19 (Code de l'environnement : L.123-2, 1°).

Il en est de même pour les évolutions de plan ou de programme prévu pour permettre la réalisation dudit projet (Code de l'environnement : L.123-2, 2°).

Il est également prévu la possibilité de mutualiser :

- les différentes consultations susceptibles de porter sur le même projet (le préfet, sur demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, demeure compétent en dernier ressort, en cas d'absence d'accord des différentes autorités compétentes sur l'autorité en charge d'ouvrir et d'organiser la participation) ;
- la consultation lorsqu'elle porte sur plusieurs projets situés dans le périmètre d'une OIN ou d'une GOU. Il faut dans cette hypothèse que l'organisation d'une telle participation contribue à améliorer l'information du public.

La consultation commune du public pourra également se faire uniquement par voie électronique lorsqu'il est recouru à une déclaration pour la mise en compatibilité d'un

document de planification ou d'urbanisme ou à la procédure intégrée (CU : L.300-6-1). La participation du public par voie électronique devra porter à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité qui en est la conséquence.

Cette disposition n'est pas applicable à l'enquête préalable à la DUP portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L. 110-1).

L'article L.123-19-11 dans la rédaction résultant de la présente loi ne s'applique qu'aux procédures engagées après la publication de la loi.

✓ Recours à la procédure intégrée pour le logement pour les OIN, les ORCOD et les ORCOD-IN
(loi : art.50, IV / CU : L.300-6-1)

Pour mémoire, la Procédure intégrée pour le logement (PIL) est un outil visant à faciliter, dans une unité urbaine, une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général.

Si des évolutions des documents de planification sont nécessaires à la réalisation de cette opération pour le logement, la PIL permet de réaliser une seule procédure pour une mise en compatibilité simultanée des documents d'urbanisme et des documents de planification régionaux pertinents, sous certaines conditions (CU : L.300-6-1).

Par ailleurs, contrairement à la procédure engagée avec une déclaration de projet, la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme peut porter atteinte à l'économie générale d'un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), d'un PLU(I) ou d'un SCoT.

La loi permet le recours à la procédure "PIL" pour faire évoluer des documents de planification régionaux dans le périmètre des OIN, des ORCOD et des ORCOD-IN.

✓ Consultation pour la déclaration d'intérêt national d'une ORCOD
(loi : art. 50, VI. / CCH : L.741-2)

Le décret en Conseil d'État déclarant d'intérêt national une ORCOD est pris après avis du représentant de l'État dans la région et consultation des communes ainsi que, le cas échéant, des EPCI compétents en matière d'habitat concernés.

La loi élargit le champ des personnes consultées : :

- à l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'opérations d'aménagement ou à la métropole de Lyon ;
- aux départements et régions dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération.

✓ Financement des OIN
(loi : art. 50, VIII.)

Pour mémoire, les périmètres d'urbanisation des anciens syndicats d'agglomération nouvelle restent considérés comme des périmètres d'OIN jusqu'à ce qu'un décret fixe la date à laquelle les opérations de construction et d'aménagement sont considérées comme terminées.

Par ailleurs, des fonds de concours peuvent être versés entre la communauté d'agglomération et les communes membres après accords concordants exprimés à la majorité simple du conseil communautaire et des conseils municipaux concernés. Le montant total des fonds de concours ne peut excéder la part du financement assurée, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours (CGCT : L.5216-5).

La loi prévoit dorénavant que ces règles de financement ne s'appliquent pas pour les OIN situées sur les périmètres d'urbanisation des anciens syndicats d'agglomération nouvelle.

4.4.2 Nouveau régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées

(loi : art. 21 / CU: L.300-10 [nouveau])

Pour mémoire, l'État, les collectivités ou leurs établissements publics peuvent, par un contrat appelé concession d'aménagement, concéder la réalisation d'opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation (CU : L.300-4 et L.300-5).

Le concessionnaire peut être un aménageur public ou privé (société publique locale, office public de l'habitat). Il a pour missions de :

- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération d'aménagement ;
- acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par l'exercice du droit de préemption ou par voie d'expropriation.

La concession d'aménagement peut prendre la forme d'un contrat de concession (Code de la commande publique : L.1121-1) ou d'un marché public. Le contrat fixe notamment la durée de la concession, son objet et les modalités de contrôle exercées par le concédant sur le concessionnaire (CU : L.300-5).

Le champ des opérations pouvant en faire l'objet est large (CU : L.300-1). Il comprend notamment :

- la mise en œuvre d'un projet urbain ;
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- le recyclage foncier.

La loi instaure un nouveau régime de concession spécifiquement orienté vers le traitement des copropriétés dégradées. Il peut être mis en place pour la réalisation d'actions nécessaires :

- au traitement d'un immeuble (d'un îlot ou ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble) faisant l'objet d'un arrêté de police de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité (CCH : L.511-11 ou L.511-19) ;
- à une OPAH (CCH: L.303-1) ;
- à un plan de sauvegarde (CCH : L. 615-1) ;
- à une ORCOD (CCH : L. 741-1).

Le contrat prévoit :

- les actions ou les opérations, notamment foncières ou immobilières, à réaliser ;
- les conditions d'acquisition, de cession, et le cas échéant, de démolition, de construction, de réhabilitation et de gestion des logements, des locaux ou des équipements concernés.

Les conditions de forme et de mise en œuvre du contrat sont celles de la concession

d'aménagement (CU : L.300-4 et L.300-5).

4.4.3 Nouveau régime de prise de possession anticipée applicable aux ORCOD

(loi : art. 44 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.522-1, L.523-1 à L.523-7 [nouveaux] / CCH : L.741-1)

La prise de possession d'un bien exproprié fait suite au transfert de propriété acté par l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable. En principe, elle ne peut intervenir (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.231-1):

- qu'un mois après le paiement de l'indemnité d'expropriation ;
- ou, si elle intervient plus rapidement, par l'acceptation par les occupants de l'offre d'un local de remplacement, au titre du droit au relogement.

Des dérogations existent cependant permettant la prise de possession anticipée des biens expropriés avant même que le montant définitif de l'indemnité ne soit fixé. C'est le cas notamment dans le cadre d'une procédure d'urgence, lorsque le montant de l'indemnité a été fixé à titre provisionnel (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.232-1).

En matière de lutte contre l'habitat dégradé ou dangereux, une procédure de prise de possession anticipée est également prévue dans trois situations :

- en cas d'extrême urgence, par exemple, pour anticiper la prise de possession d'un ou plusieurs immeubles dégradés situés dans le périmètre d'une ORCOD-IN, lorsque des risques sérieux pour la sécurité des occupants existent et qu'un projet de plan de relogement des occupants a été établi (Code de l'expropriation : L.522-1 à L.522-4). Ces mesures ont été introduites par la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. [Habitat actualité spécial loi ELAN](#)) ;
- pour les expropriations conduites dans le cadre de la procédure "Vivien", visant les immeubles indignes à titre irrémédiable (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-2) ;
- pour celles menées pour des immeubles en état de carence (CCH : L.615-7).

La loi étend et ajuste la procédure actuelle de prise de possession anticipée existant dans le cadre des ORCOD-IN, en l'élargissant à l'ensemble des ORCOD de droit commun (Code de l'expropriation : Chapitre III [nouveau] du livre V du titre II).

L'État peut ainsi, dans le périmètre de l'ORCOD, par décret pris sur avis conforme du Conseil d'État, autoriser la prise de possession :

- de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles dégradés ou dangereux dont l'acquisition est prévue pour la réalisation d'une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique ;
- lorsque des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire cette prise de possession et qu'un plan de relogement des occupants a été établi.

La prise de possession a lieu dans les mêmes conditions que celles prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Chapitre Ier du livre V du titre II), sous réserve de certaines modalités, instaurées à titre dérogatoire (Code de l'expropriation : L.522-3, L.522-4 et L.523-3 à L.523-7 [nouveaux]) :

- sera autorisée la prise de possession anticipée de tout ou partie d'un ou de plusieurs immeubles ;
- l'accès à l'immeuble des agents du maître de l'ouvrage pourra être autorisé par arrêté préfectoral ; les éléments devant y figurer ou y être annexer sont précisés et il est notifié :
 - par le préfet de département au bénéficiaire de la DUP et au maire de la commune,
 - ainsi que par le bénéficiaire de la DUP aux syndicats de copropriétaires et copropriétaires concernés, et aux occupants connus ;
- les modalités d'affichage et de notification de cet arrêté, ainsi que les conditions dans lesquelles il est procédé à l'état des lieux et de leur occupation, sont précisées par décret en Conseil d'État (à paraître) ; les frais relatifs à l'état des lieux et de l'occupation peuvent être mis à la charge du bénéficiaire de la DUP ;
- le délai dans lequel l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus de l'offre de relogement qui lui est due (Code de l'expropriation : L.423-2) est d'un mois, contre en principe deux mois (Code de l'urbanisme : L.314-7) ; passé ce délai dérogatoire, il est réputé l'avoir acceptée ;
- le relogement des occupants est prévu (Code de l'urbanisme : L.314-2 ou L.314-3), lorsque des risques pour la sécurité des personnes rendent nécessaires des travaux qui requièrent leur éviction provisoire ou définitive ;
- l'article L.521-7 du Code de l'expropriation n'est pas applicable, prévoyant le règlement de l'indemnité due pour les dommages causés par les études ou par l'occupation temporaire des propriétés ;
- si la prise de possession intervient avant le transfert de propriété, les droits de jouissance et les baux relatifs aux immeubles ou aux droits réels immobiliers libérés sont éteints de plein droit à compter du relogement ou du départ volontaire définitif des occupants.

La loi précise enfin que les ORCOD peuvent inclure des monopropriétés (CCH : L.741-1).

4.4.4 Déplafonnement de la part de la taxe spéciale d'équipement attribuée aux Établissements publics fonciers

(loi : art. 52 / CGI : art. 1607 bis)

Auparavant, le financement de l'action des Établissements publics fonciers (EPF) d'État dans les ORCOD-IN par la Taxe spéciale d'équipement (TSE) était plafonné à 5 € par habitant. Cette limite a été supprimée. Le plafond global de la TSE reste inchangé, à 20 € par habitant.

4.4.5 Extension et sécurisation du droit de préemption

(loi : art. 22 / CU : L.211-2, L.211-2-4 [nouveau])

Les différents outils de traitement des copropriétés en difficulté peuvent inclure des actions d'acquisition immobilière ou foncière, ou de travaux. Les OPAH peuvent prévoir, par exemple, l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif social.

Le Droit de préemption urbain (DPU) est un outil d'aménagement du foncier. Il permet à la commune ou à l'EPCI compétent, dans un périmètre défini, d'être prioritaire dans l'acquisition d'un bien immobilier qui fait l'objet d'une cession (CU : L.211-1).

Il ne peut être mobilisé qu'en vue de réaliser une opération d'aménagement (CU : L.300-1), qui répond à un motif d'intérêt général (CU : L.210-1). Il peut s'agir de la mise en œuvre d'un projet urbain ou de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.

Le titulaire du DPU peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La loi étend et sécurise l'utilisation du DPU dans les opérations de traitement des copropriétés en difficulté.

Il est précisé que le DPU peut être exercé en vue de la réalisation :

- d'une OPAH ;
- d'un plan de sauvegarde ;
- d'une ORCOD.

Pour la réalisation de ces actions ou opérations, le DPU peut être délégué :

- au concessionnaire d'une opération d'aménagement (CU : L.300-4) ;
- ou au titulaire d'une concession pour le traitement des copropriétés dégradées (loi : article 21 / CU : L.300-10 [nouveau]).

Le droit de préemption ainsi délégué peut, le cas échéant, porter sur des aliénations et cessions, en principe, non autorisées (CU : L.211-4). Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

4.4.6 Extension du champ d'intervention de l'Association foncière logement

(loi : art. 3 / CCH : L.313-34)

Pour mémoire, l'Association foncière logement (AFL), filiale du groupe Action logement, a pour objet de réaliser des programmes de logements locatifs ou destinés à l'accession. Ces programmes doivent contribuer, notamment, à la diversité de l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne.

Ils peuvent concerner la réalisation :

- de logements abordables (locatifs libres ou destinés à l'accession à la propriété) dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et dans les immeubles frappés d'arrêtés de police (insalubrité ou mise en sécurité) ;
- de logements sociaux ou en accession dans les zones tendues.

La loi élargit le champ d'intervention de l'AFL. En effet, la capacité de l'AFL de réaliser des logements accessibles (hors logements sociaux) est étendue aux périmètres :

- d'une OPAH ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne (CCH : L.303-1) ;
- d'un immeuble (ou îlot, ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble) faisant l'objet d'un arrêté de police de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité, en procédure ordinaire ou en urgence (CCH : L.511-11 ou L.511-19) ;
- d'une ORI (CU : L.313-4) ;
- dans un îlot ou ensemble cohérent d'îlots contenant au moins un immeuble soumis à un plan de sauvegarde (CCH : L.615-1) ;

- d'une opération d'aménagement ayant pour objet de lutter contre l'habitat indigne (CU : L.300-1).

4.5 Règles et compétence d'urbanisme

4.5.1 Dispense d'autorisations d'urbanisme pour les constructions temporaires et démontables

(loi: art. 24 / CU : L.314-2, L.421-5-3 [nouveau])

La loi instaure une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions temporaires destinées à l'hébergement temporaire des occupants délogés dans le cadre d'opérations de réhabilitation de copropriétés dégradées.

En principe, les constructions, travaux, installations, aménagements affectant l'utilisation des sols, ainsi que les démolitions, font l'objet de permis ou de déclarations (CU : L.421-1 à L.427-2).

Cependant, certains projets peuvent être dispensés de telles formalités en raison, notamment, de leur très faible importance ou de leur caractère temporaire (CU : L.421-5). Il peut s'agir par exemple, d'une construction implantée pour une durée (CU : R.421-5) :

- de moins de trois mois dans le cas général ;
- n'excédant pas un an en ce qui concerne le relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle.

La loi inscrit dans la partie législative du Code de l'urbanisme une dispense d'autorisation d'urbanisme pour :

- les constructions temporaires et démontables ;
- destinées exclusivement à reloger temporairement des occupants délogés à titre définitif ou provisoire, dans le cadre de certaines opérations.

Le champ des opérations concernées est restreint aux :

- opérations d'aménagement ayant pour objet la lutte contre l'habitat dégradé ou indigne ;
- opérations menées dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- actions de lutte contre l'habitat indigne réalisées dans le cadre d'une OPAH ou d'une ORCOD ;
- relogements nécessités, le cas échéant, par la mise en œuvre de l'expropriation "Vivien" (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1) ou des immeubles indignes à titre réparable (loi : art. 9 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.512-1 nouveau).

La dispense de formalité ne s'applique pas dans les zones où le fait de construire ou d'aménager est :

- interdit par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ;
- ou est soumis au respect des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de ce plan.

L'implantation des constructions est soumise à l'accord préalable du maire de la

commune par le maître d'ouvrage, au plus tard un mois avant la date de début d'implantation. Cet accord précise :

- la nature et l'usage du projet de construction ;
- la date de début et de fin d'implantation.

L'accord peut être renouvelé dans les mêmes conditions, au plus tard trois mois avant l'expiration de sa durée de validité.

La dispense est valable pour toute la durée de l'opération, dans la limite de l'échéance fixée par l'accord préalable (cf. ci-dessus) du maire de la commune.

Les constructions temporaires doivent remplir les conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par décret. Elles sont conformes aux dispositions du Code de l'urbanisme régissant le droit au relogement.

Le maître d'ouvrage est tenu de remettre les lieux occupés dans leur état initial avant l'expiration :

- de la durée de l'opération et dans la limite fixée par l'accord du maire ;
- ou de la date de fin d'implantation, si elle est antérieure à la durée de l'opération.

✓ Relogement des occupants évincés dans les constructions temporaires

Dans le cadre des opérations susvisées, le relogement temporaire des occupants évincés définitivement dans des constructions temporaires et démontables est soumis à leur accord et doit rester exceptionnel. Le relogement a une durée maximale de deux ans (CU : L.314-2).

Cette nouvelle mesure s'applique sans préjudice des dispositions relatives aux droits de relogement des occupants (CU : L.314-1 à L.314-9 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.423-1 à L.423-5).

4.5.2 Exécution d'office des mesures en cas de méconnaissance des règles d'urbanisme

(loi : art. 13 / CU : L.481-1)

Dans le cadre du dispositif existant de police de l'urbanisme, lorsque des travaux ont été entrepris ou exécutés en méconnaissance des obligations d'urbanisme, l'autorité compétente peut mettre en demeure de procéder aux opérations nécessaires afin de régulariser la situation. Le contrevenant s'expose alors à une astreinte, s'il n'a pas satisfait à la mise en demeure et qu'un procès-verbal a été dressé (CU : L.480-1 et L.481-1).

Afin de renforcer le pouvoir des autorités compétentes, la loi fait évoluer le dispositif en permettant à l'autorité compétente, de faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites. Deux conditions doivent être réunies :

- les travaux entrepris et exécutés ont produit des installations présentant un risque certain pour la sécurité ou la santé ;
- la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti.

Cette possibilité s'exerce indépendamment des poursuites pénales pouvant être engagées.

Les occupants des installations bénéficient du régime de protection comme en matière d'habitat indigne (CCH : L. 521-1 à L. 521-4).

A fortiori, la mesure permet également à l'autorité compétente de procéder d'office à la démolition complète desdites installations, aux frais de l'intéressé, s'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser les travaux entrepris ou exécutés. La démolition doit au préalable avoir été autorisée par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

4.5.3 PLU(i) : places de stationnement et opération de lutte contre l'habitat dégradé

(loi : art. 46 / CU : L.151-35-1 [nouveau])

Le règlement du PLU(i) peut d'ores et déjà fixer, volontairement, des obligations en matière de places de stationnement (CU : L.151-30 à L.151-37).

L'article 158 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (cf. Habitat Actualité spécial loi ELAN) prévoit également, selon certains critères, que les éventuelles dispositions du PLU(i) portant obligation de réalisations de places de stationnement ne sont pas applicables lorsque des logements font l'objet de travaux de transformation ou d'amélioration, lorsque ceux-ci n'emportent pas de création de surface.

La loi permet, dans le même esprit, de rendre inapplicable toute disposition au sein du PLU(i) qui exigerait la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (ou inclus dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble), dès lors que cette opération a pour finalité de faire cesser la situation qui a justifié l'arrêté.

4.6 Procédures d'expropriation

4.6.1 Nouvelle procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre réparable

(loi : art. 9 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.512-1 à L.512-6 [nouveaux])

Il existe, à côté du droit commun, des procédures d'expropriation visant spécifiquement l'habitat dégradé, dans le cas notamment d'immeubles :

- en état d'abandon manifeste (CGCT : L.2243-1) ;
- en état de carence (CCH : L.615-7) ;
- entrant dans le champ d'application de la loi "Vivien" (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1 et suivants).

Cette dernière permet l'expropriation :

- des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter (CCH : L.511-11) ;
- à titre exceptionnel (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1) :

- pour des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine ;
- ainsi que pour des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine, lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre.

Conçue pour permettre une intervention rapide sur les immeubles concernés, son champ d'application est cependant restreint aux immeubles voués à la démolition ou pour lesquels une interdiction définitive a été prescrite.

Issue d'une proposition phare du rapport Lutz-Hanotin, préconisant la création d'une "DUP LHI"(cf. proposition n°1), une nouvelle procédure d'expropriation est instaurée spécifiquement pour les immeubles dégradés à titre réparable. Il s'agit d'un régime spécifique dérogeant aux règles générales de l'expropriation.

1. Champ d'application

L'expropriation d'immeubles (ou de parties d'immeubles) bâtis, y compris leurs terrains d'assiette, peut être engagée lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- 1°) l'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11 ou L.511-19)
 - ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation ;
 - qui n'ont pas été intégralement exécutées ;
 - ou qui ont nécessité le passage en travaux d'office (CCH : L.511-16).

En cas d'arrêtés portant sur une partie privative dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, l'expropriation ne porte que sur le lot de copropriété concerné.

- 2°) des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de sa dégradation ; leur nécessité est attestée par un rapport, soit :
 - des services municipaux, intercommunaux ou de l'État ;
 - de l'expert désigné par l'autorité compétente, qui peut faire procéder à toutes visites utiles (CCH : L.511-7).
- 3°) un plan de relogement et le cas échéant d'hébergement est établi (CU : L.314-2 à L.314-9), lorsque :
 - l'immeuble est à usage d'habitation et occupé ;
 - et la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter.

2. Déroulement

L'expropriation peut être poursuivie au profit :

- de l'État ou d'une société de construction dans laquelle il détient la majorité du capital ;
- d'une collectivité territoriale ;
- du concessionnaire d'une opération d'aménagement (CU : L.300-4) ;
- du titulaire du contrat de concession spécifique aux copropriétés dégradées, instauré par la présente loi (art. 21 / CU : L.300-10 [nouveau]).

L'autorité compétente de l'État, à savoir le Préfet :

- déclare d'utilité publique l'expropriation des biens concernés, après avoir constaté que l'ensemble des conditions sont réunies (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.512-1) ; s'il y a lieu, il prescrit, par arrêté, une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ;
- désigne la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie ; en cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux, l'expropriant désigné est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires ;
- déclare cessibles les biens (immeubles ou parties d'immeubles bâtis, installations et terrains) et fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ainsi qu'aux titulaires de conventions d'occupation à usage autre que d'habitation ; l'indemnité ne peut être inférieure à l'évaluation réalisée par l'autorité administrative ; elle ne prend pas en compte l'indemnisation en dédommagement de la suppression d'un commerce portant sur l'utilisation ou l'habitation de locaux impropres à cet usage ;
- détermine la date de prise possession des biens expropriés après paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle, et au plus tôt deux mois après la publication de la DUP ;
- fixe, le cas échéant, le montant de l'indemnité provisionnelle de privation de jouissance ainsi que l'indemnité provisionnelle de déménagement lorsqu'il n'est pas assuré par l'administration.

L'accès de l'entité expropriante à l'immeuble est soumis à la même procédure que celle prévue dans le cadre de la prise de possession anticipée dans le périmètre des ORCOD (loi : art. 44 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.523-3 [nouveau]).

Dans le mois qui suit la prise de possession, le préfet poursuit la procédure d'expropriation dans les conditions prévues au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3. Effets du transfert de propriété et sort des baux en cours

En principe, l'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après la DUP éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles concernés (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.222-2).

Par exception, la loi prévoit que, dans le cadre de cette procédure spécifique portant sur les immeubles indignes à titre réparable, le bénéficiaire de la DUP est subrogé dans les droits du propriétaire pour la poursuite des baux en cours relatifs à l'immeuble exproprié.

Cette dérogation ne s'applique cependant pas dans les cas où un projet simplifié d'acquisition publique a été présenté, avant la DUP, à l'assemblée délibérante de la commune où est implanté l'immeuble, en vue soit :

- de construire ou de réhabiliter aux fins d'habitat ;
- de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement ;
- de la création de réserves foncières permettant la réalisation de l'une ou l'autre de ces opérations.

Dans ces derniers cas, la réintégration des occupants, à terme, dans le local évacué, est rendue impossible (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.512-3).

4. Relogement des occupants

En cas d'interdiction temporaire d'habiter les lieux, le bénéficiaire de l'expropriation est tenu à une obligation de relogement, y compris des propriétaires (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.512-2).

Le relogement s'effectue conformément aux règles relatives à l'expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.423-1 à L.423-5) et à celles des opérations d'aménagement (CU : L.314-1 à L.314-9).

L'expulsion sans indemnité est autorisée pour les occupants qui refusent le relogement qui leur est offert par l'expropriant, dans les cas et conditions qui suivent :

- soit parce que des travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants (CU : L.314-2) ; dans cette situation, chacun des occupants doit bénéficier d'au moins deux propositions portant sur des locaux respectant les normes d'habitabilité (CCH : L.322-1) et les conditions de la loi du 1^{er} septembre 1948 (art.13 bis) ;
- soit parce que des travaux nécessitent leur éviction temporaire (CU : L.314-3) ; dans ce cas, le relogement provisoire doit être compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaire aux conditions de la loi du 1^{er} septembre 1948 (art.13 bis).

5. Calcul de l'indemnité due au propriétaire

L'indemnité d'expropriation est fixée et calculée conformément aux règles du Code de l'expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.242-1 à L.242-7 et livre III).

Des modalités spécifiques de calcul de l'indemnité due au propriétaire sont cependant précisées.

En ce sens, la valeur du bien est fixée par référence à des mutations ou à des accords amiables portant sur des biens :

- situés dans le même secteur ;
- et se trouvant dans un état de dégradation ou d'insalubrité comparable.

5.1 Abattement.

Si ces références sont en nombre insuffisant et que des opérations sur des biens de meilleure qualité sont retenues pour déterminer la valeur du bien, un abattement est pratiqué sur les montants des opérations retenues.

Cet abattement est défini en fonction de la dépréciation résultant de la dégradation et de l'insalubrité du bien. Il comprend le montant des travaux ou autres mesures propres à remédier à la situation, non réalisés et prescrits par les arrêtés.

5.2 Déduction des frais de relogement.

L'indemnité d'expropriation est réduite du montant des frais de relogement ou d'hébergement assuré aux occupants, lorsque :

- un ou plusieurs arrêtés de police de la sécurité ou du traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11 ou L.511-19) a prescrit une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux expropriés ;
- et que le propriétaire n'y a pas procédé (CCH : L.521-3-2).

4.6.2 Expropriation « loi Vivien »

(loi : art. 45 / loi n° 70-712 du 10.07.70 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1, L.511-2 et L.511-6)

La loi du 10 juillet 1970 (dite « loi Vivien ») a créé un régime spécifique d'expropriation pour cause d'utilité publique pour certains immeubles insalubres ou menaçant ruine (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1 à L.511-9).

Elle est mobilisable :

- pour des immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ;
- à titre exceptionnel, pour des immeubles ou des terrains qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine

Ce régime se distingue de l'expropriation pour cause d'utilité publique de droit commun sur trois points :

- il n'y a pas de phase d'enquête publique préalable ni d'enquête parcellaire (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-2) ;
- la prise de possession anticipée est possible un mois après le paiement ou la consignation des indemnités d'expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-2) ;
- l'expropriation des propriétaires bailleurs est dédommée sur la base de la valeur foncière et non vénale du bien (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-5 et L.511-6) ;

La loi a voulu sécuriser ces procédures en s'inspirant d'une proposition du rapport "Lutz-Hanotin" remis le 23 octobre 2023, visant à renforcer l'efficacité de l'action publique tant au regard du coût que des délais dans le cadre de la procédure « Vivien » (cf. proposition n°2).

✓ Sécuriser l'application de l'expropriation Vivien aux locaux commerciaux et professionnels

(loi : art. 45, I / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.511-1, L.511-2 et L.511-6)

Afin de faciliter l'utilisation de la procédure d'expropriation « Vivien » pour des immeubles mixtes comprenant du logement et des locaux commerciaux ou professionnels, la loi sécurise la possibilité de l'appliquer, aux locaux commerciaux et professionnels lorsque ceux-ci sont concernés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

La loi complète ainsi les différentes occurrences relatives à une interdiction d'habiter par la mention de l'interdiction d'utiliser. À noter que cette interdiction peut déjà être prescrite par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (CCH : L.511-11).

✓ Faire évoluer les modalités d'évaluation des coûts de réhabilitation des immeubles indignes à titre irrémédiables
(loi : art. 45, II / CCH : L.511-11)

Un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ne peut prescrire de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter « que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité, ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction » (CCH : L.511-11).

La jurisprudence considère de manière constante que les frais de démolition doivent également être pris en compte pour calculer le coût des travaux de reconstruction (CE : 16.07.21, n° 450188 / CE : 10.10.23, n°464403).

En outre, les travaux de résorption qui peuvent être pris en compte dans le calcul sont limités à ceux nécessaires à la sortie de la situation d'insalubrité et de mise en sécurité qui fondent l'arrêté.

La loi précise les éléments à prendre en compte pour évaluer le coût de ces travaux de résorption en précisant que :

- l'évaluation de ce coût tient compte de l'ensemble des mesures et travaux nécessaires à la remise en état du bien ;
- ces travaux et mesures doivent permettre une remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence.

4.6.3 Indemnité d'expropriation des immeubles dégradés

(loi : art.9 / Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.311-8-1 et L.323-5 [nouveaux])

✓ Prise en compte des sommes indues dans le montant de l'indemnité d'expropriation

La loi intègre une mesure visant à garantir les droits des occupants en habitat indigne dont l'immeuble est exproprié (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: L.311-8-1).

En ce sens, l'occupant qui a payé à l'exproprié des sommes en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, alors que le loyer doit être suspendu (CCH : L.521-2), peut en demander la restitution devant le juge de l'expropriation dans le cadre de l'instance en fixation de l'indemnité.

S'il fait droit à cette demande, le juge :

- fixe le montant de la somme due à l'occupant ;
- ordonne sa déduction de l'indemnité d'expropriation fixée au profit de l'exproprié ;
- ainsi que son versement à l'occupant, par l'expropriant, dans la limite du montant de l'indemnité d'expropriation.

Le jugement mentionne :

- la créance de l'occupant ;
- le montant de l'indemnité d'expropriation ;

- et, selon le cas,
 - la somme restant due à l'exproprié après déduction du montant de la créance de l'occupant ;
 - ou la somme restant due à l'occupant par l'exproprié après cette déduction.

Cette condamnation vaut restitution des loyers et sommes indûment perçus par le propriétaire (CCH : L.521-2).

✓ Saisie de l'indemnité d'expropriation

Pour mémoire, en plus des infractions pénales relevant de l'habitat indigne, les personnes physiques encourent une peine complémentaire de confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction (CCH : L.511-22 et Code pénal : art. 131-21).

La loi vise à garantir une bonne articulation entre les procédures civiles et pénales. Ainsi, afin de permettre la saisie des fonds confisqués, l'expropriant débiteur des indemnités fixées envers la personne mise en cause pénalement, informe le procureur de la République de la date à laquelle il procédera à leur paiement ou à leur consignation (Code de l'expropriation pour cause d'expropriation publique : L.323-5 [nouveau]).

Cette mesure s'applique lorsque la personne physique est poursuivie pour :

- soumission d'une personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (CP : art. 225-14) ;
- infraction en matière d'habitat indigne (CCH : L.511-22) ;
- non-respect des dispositions protectrices des occupants (CCH : L.521-4).

4.6.4 Mesure de sauvegarde : expropriation expérimentale des parties communes en copropriété

(loi : art. 11 / CCH : 615-10)

Pour mémoire, lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, il est impossible d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, le président du tribunal judiciaire peut être saisi afin qu'une expertise de l'immeuble soit entreprise (CCH : L.615-6). Cette expertise a notamment pour objectif de constater l'importance du déséquilibre financier ainsi que la nature et l'état des parties communes et la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. Le jugement rendu suite à cette expertise peut prononcer l'état de carence de la personne (propriétaire, SCI, syndicat des copropriétaires...) chargée de la gestion de l'immeuble.

À titre expérimental, la loi ALUR du 24 mars 2014 a mis en œuvre, dans le cadre de cette procédure, la possibilité pour le maire de la commune ou le président de l'EPCI d'exproprier les parties communes de l'immeuble, dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : L.242-1 à L.242-3).

Initialement prévue pour une durée de dix ans, soit jusqu'au 24 mars 2024, la loi prévoit de prolonger cette expérimentation pour dix années supplémentaires.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation, au plus tard six mois avant son terme.

Pour les immeubles en état de carence, la loi prévoit également la mise en place d'une nouvelle expérimentation pendant une durée de dix ans à compter de la promulgation de la loi. La commune ou l'EPCI en matière d'habitat peut ainsi habiliter un opérateur à conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention en vue de l'acquisition temporaire à titre onéreux en vue d'assurer la rénovation :

- soit du terrain d'assiette de l'immeuble ;
- soit des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.

Les modalités de la cession devront être fixées par une convention et l'opérateur, qui permettra de définir :

- la durée maximale pendant laquelle l'opérateur sera investi des droits réels conférés par la propriété du terrain ou des parties communes ;
- les conditions de rachat du terrain ou des parties communes par les propriétaires. Le prix de revente ne pouvant pas excéder le prix d'acquisition par l'opérateur, tel qu'initialement établi par une évaluation du service des domaines et actualisé selon des modalités définies par décret (à paraître) ;
- les mesures et travaux de rénovation que l'opérateur s'engage à réaliser, ainsi que, le cas échéant, ses obligations en matière d'entretien ;
- un règlement pour l'usage des locaux et des équipements par les copropriétaires ;
- la redevance due par les copropriétaires à l'opérateur au titre de l'usage du terrain et des parties et équipements communs de la copropriété et des travaux réalisés aux fins de leur rénovation et de leur conservation, en rapport avec la superficie de leurs parties privatives.

La convention devra également comprendre l'état descriptif de division de l'immeuble, mis à jour ou établi s'il n'existe pas.

L'opérateur investi des droits de propriété sera responsable des dommages causés aux propriétaires de parties privatives ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des biens d'intérêt collectif, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le Gouvernement devra remettre au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation, au plus tard six mois avant son terme.

5. Mesures relatives à l'outre-mer

5.1 Habitat informel : saisine facultative de la commission départementale compétente en matière d'environnement de risques sanitaires et technologiques

(loi : art. 54 / loi n° 2011-725 du 23.06.11 : art. 9, II et 10, II / CSP : L.1416-1)

La loi vise à harmoniser les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire national (hexagone et outre-mer).

Auparavant, lorsque le préfet décidait d'instituer par arrêté des périmètres d'insalubrité dans les secteurs d'habitat informel faisant l'objet d'un projet d'aménagement ou qu'il prenait des arrêtés d'insalubrité, il devait saisir de manière obligatoire la Commission départementale de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Cette saisine du CODERST a été rendue facultative sur le territoire métropolitain par l'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations (cf. [Analyse juridique n° 2020-19](#)). Elle demeurait à l'inverse obligatoire dans les territoires d'outre-mer, conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 23 juin 2011 portant dispositions particulières aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne.

La loi rend cette saisine facultative sur l'ensemble du territoire national.

5.2 Habitat informel en Guyane et à Mayotte : démolition d'une installation édifée sans droit ni titre

(loi : art. 15 / loi n° 2011-725 du 23.6.11 : art.11-1, II)

Pour mémoire, l'habitat informel se définit comme « les locaux ou les installations à usage d'habitation édifés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes » (loi n° 90-449 du 31.05.90 : art.1-1).

Ce phénomène est particulièrement prégnant dans les territoires d'outre-Mer.

Depuis la loi ELAN, des dispositifs particuliers pour la Guyane et Mayotte ont été définis pour permettre une action renforcée (loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 197 / loi n° 90-449 du 31.05.90 : art. 11-1). Notamment, afin de lutter contre l'extension des bidonvilles, le préfet peut, par arrêté, lorsqu'il est constaté par un officier de police judiciaire qu'un local ou qu'une installation est en cours d'édification sans droit ni titre dans un secteur d'habitat informel, ordonner au propriétaire de procéder à sa démolition dans un délai de 24 heures.

La loi modifie la temporalité de l'édification d'un local ou d'une installation sans droit ni titre, qui doit avoir été construit depuis moins de 96 heures.

5.3 Dispositions relatives aux permis de construire en Guyane et à Mayotte

(loi : art. 16 / CU : L.427-3 et L.428-1 [nouveaux])

Dans un souci de simplification, il est confié au pouvoir réglementaire le soin d'établir, par décret en Conseil d'État (à paraître), une liste de constructions nouvelles de logements qui, en raison des conditions de la maîtrise d'ouvrage et de leurs caractéristiques, ne nécessitent qu'une déclaration préalable en Guyane et à Mayotte.

5.4 Sortie de l'indivision successorale en outre-mer et à Saint-Martin

(loi : art. 51 / CC : art. 771 à 775 et 2272)

Cet article vise à prolonger jusqu'en 2038 le régime dérogatoire mis en place par la loi du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer

la politique du logement en outre-mer (cf. [Analyse juridique n°2019-02](#)). Il procède par ailleurs à certains ajustements visant à rendre plus effectifs les dispositifs permettant de sortir de l'indivision, notamment :

- la suppression de la possibilité pour un indivisaire omis de bonne foi de recevoir sa part en nature, pour ne conserver une compensation qu'en valeur ;
- l'application des articles 771 à 775 du Code civil visant à obliger un héritier à accepter ou refuser (« opter ») la succession dans un délai de quatre mois aux successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007 ;
- la réduction de 30 à 10 ans du délai pour l'application de la prescription acquisitive prévue à l'article 2272 du Code civil.

6. Mesures diverses

6.1 Prolongation et extension du dispositif fiscal « Denormandie » dans l'ancien

(loi : art. 42 / CGI : art. 199 novovicies)

Alors que la dernière loi de finances avait prolongé le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif « Denormandie dans l'ancien » jusqu'en 2026, la loi reporte l'échéance à 2027. Elle élargit l'accès à ce dispositif aux travaux de rénovation de l'habitat dégradé dans les copropriétés en grave difficulté sous administration provisoire ou dans le périmètre d'une ORCOD ou d'une ORCOD-IN.

Le Gouvernement devra présenter au Parlement, au plus tard le 30 septembre 2027, une évaluation des principales caractéristiques des logements et des contribuables bénéficiaires de la réduction d'impôt.

6.2 Bail réel solidaire d'activité (BRSA) et organismes HLM

(loi : art. 57 à 59 / CCH : L.256-3, L.421-4, L.422-2 et L.422-3)

Pour mémoire, suite à l'élargissement des compétences des Organismes de fonciers solidaires (OFS) (cf. loi n° 2022-217 du 21.2.22 dite loi 3DS ; HA Spécial loi 3DS), le Bail réel solidaire (BRS) portant sur le logement fait l'objet depuis 2023 d'une déclinaison appelée Bail réel solidaire d'activité (BRSA) concernant les locaux destinés aux activités professionnelles et commerciales exercées par des microentreprises (ordonnance n° 2023-80 du 8.2.23).

La liste des opérateurs susceptibles de consentir un BRSA est complétée : outre un établissement public ou une entreprise publique locale, il peut s'agir des organismes HLM ou de l'une de leurs filiales.

Les missions des Offices publics de l'habitat, des Sociétés anonymes d'HLM et des Sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré sont ajustées en conséquence.

6.3 Fonds de garantie pour la rénovation

(loi : art. 5 / CCH : L.312-7)

Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements et permet de garantir certains prêts, tels que les prêts accordés à certains emprunteurs sous conditions de ressources ou encore les prêts collectifs accordés aux copropriétés.

La loi prévoit d'étendre l'objet de ce fonds de garantie à l'ensemble des travaux de rénovation et, en particulier, au financement des travaux de rénovation des copropriétés en difficulté.

Les travaux et catégories de copropriété en difficulté seront définis par décret (à paraître).

6.4 Corrections d'erreurs rédactionnelles dans l'ordonnance n°2020-1144 du 16.9.20 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

(loi : art. 53 / CCH : L.511-2, L.511-17, L.511-22, L.521-1, L.521-2, L.521-3-2 et L. 551-1 / Code Pénal : art. 434-41)

L'ordonnance du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations créé une nouvelle et unique police administrative spéciale de la sécurité et de la salubrité des immeubles, en remplacement de plus d'une dizaine de procédures existantes relevant de plusieurs codes (santé publique, construction et habitation). Elle est codifiée aux articles L.511-1 et suivants du CCH.

Cet article corrige notamment plusieurs erreurs matérielles :

- il opère une modification au sein de l'article L.511-2 du CCH qui définit l'objet de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations. Cet article prévoit notamment que cette police doit remédier aux risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconque qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers. La loi modifie cette mention en faisant référence à « la sécurité des occupants OU des tiers » revenant ainsi au caractère alternatif de ces critères;
- il complète l'article L.511-17 du CCH afin d'assurer le recouvrement des frais d'expertise préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité suivant les règles en vigueur pour les frais exposés par les autorités publiques dans l'exercice de la police administrative spéciale en matière de sécurité et de salubrité des immeubles, locaux et installations ;
- il complète la liste des infractions spécifiques passibles d'une amende de 100 000 euros et de trois ans d'emprisonnement définies au III de l'article L.511-22 du CCH. Cette modification permet de sanctionner, outre l'interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux, le non-respect d'un arrêté prescrivant une cessation de mise à disposition de locaux impropres à l'habitation et le non-respect d'un arrêté prescrivant une interdiction d'utiliser ;
- il substitue, au sein des articles L.521-1, L.521-2 et L.521-3-1 du CCH, aux anciennes dénominations « arrêté d'insalubrité » et « arrêté de péril », les nouvelles dénominations « arrêté de traitement de l'insalubrité » et « arrêté de mise en sécurité ».



X @Anil_Officiel | [in company/agencenationaleinformationlogement/](https://www.linkedin.com/company/agencenationaleinformationlogement/)

[ANIL Agence Nationale Information Logement](https://www.youtube.com/channel/UC...) | [Instagram.com/anil_officiel/](https://www.instagram.com/anil_officiel/) | [facebook.com/ANIL.logement](https://www.facebook.com/ANIL.logement)