



Projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement

CONTEXTE

Chiffres clés en matière de lutte contre l'habitat indigne

- Nombre de logements du parc privé potentiellement indignes en métropole : entre **400 000 et 420 000** ;
- En Outre-mer : **100 000** ;
- Entre 200 000 et 210 000 occupés par leur propriétaire.
- 1 123 000 personnes, propriétaires occupants, vivent dans des copropriétés en difficulté, subissant un très mauvais fonctionnement, des impayés de charges nombreux et importants ou une absence de travaux d'entretien.
- Plus de 4,8 millions de ménages dont les revenus les placent sous le seuil de pauvreté abrités dans les copropriétés selon l'Agence nationale de l'Habitat.
- Ces ménages comptent pour 40 % des ménages logés dans le parc social public, 26 % des locataires du parc privé et moins de 10 % des propriétaires occupants.
- Outre-mer : Les DROM présentent une proportion de logements indignes et insalubres nettement supérieure à la métropole. En effet, près de 18 % du parc de logements (soit environ 147 500 habitations sur les 824 418 résidences principales que compte le parc) sont concernés, contre 1,2 % en France métropolitaine.

La fondation Abbé Pierre dans son [29e rapport sur l'état du mal-logement en France](#) indique que la lutte contre l'habitat indigne est depuis longtemps le **parent pauvre de l'action publique** en matière de logement et **l'écart reste abyssal entre le nombre de logements indignes et le nombre de procédures engagées**.

Le [rapport de Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis et Michèle Lutz, Maire de Mulhouse](#) rendu le 23 octobre dernier fait état que pour 600 000 logements privés indignes, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) a attribué ces dernières années entre 13 000 et 15 000 subventions par an au titre de la lutte contre l'habitat indigne, seuls 13 752 arrêtés d'insalubrité sont en vigueur en 2021, 578 travaux d'office ont été réalisés par le préfet ou par la commune en 2022 et 2 216 arrêtés de mise en sécurité sont recensés en 2022. Ainsi, **au rythme actuel, il faudrait une quarantaine d'années pour éradiquer le simple stock de logements indignes**.

Ce rapport sert de base à ce PJJ qui est présenté comme un **complément à la boîte à outils à disposition des collectivités, des acteurs publics et des copropriétaires** pour prévenir la dégradation de situations, de s'en prémunir et de lutter contre l'habitat insalubre.

Le but affiché de ces mesures, agir avant que la situation des logements métropolitains et des ultramarins potentiellement insalubres ne devienne irrémédiable et nécessite une démolition. À plus grande échelle, ce sont « 1.5 million de logements qui sont fragiles » estime Christophe Béchu, ministre de la transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Ce texte arrive en pleine **crise du logement** avec une production de logements neufs qui dégringole, la hausse des coûts de construction et des restrictions de l'accès au crédit, tous les acteurs du logement déplorent l'inaction du gouvernement. L'absence de portage politique du sujet du logement par l'exécutif, depuis 2017, a eu pour conséquence immédiate une baisse de la production de logements sociaux. L'affaiblissement des moyens financiers des organismes HLM, la diminution des APL, la hausse du taux de TVA sur la production neuve sont également à pointer du doigt. Malgré quelques annonces gouvernementales depuis l'automne 2023, le compte n'y est toujours pas.

La loi Alur de 2014 et la loi Elan de 2018 avaient déjà renforcé certaines dispositions contre l'habitat



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

indigne en interdisant par exemple à des marchands de sommeil déjà condamnés de pouvoir racheter un bien immobilier de location ou en prévoyant une confiscation de leurs biens. La loi "immigration" du 26 janvier 2024 durcit les sanctions contre les marchands de sommeil qui hébergent des étrangers en situation irrégulière, et prévoit de délivrer un titre de séjour aux sans-papiers qui portent plainte contre le propriétaire qui abuse d'eux.

Prises de position

- La Fondation Abbé Pierre considère que « le projet de loi n'est pas extrêmement ambitieux mais va dans le bon sens ». « Personne ne pense qu'il va régler le problème de l'habitat indigne, ce qui manque vraiment ce sont des acteurs sur le terrain ».

MESSAGE PRINCIPAL DU GROUPE

Ce projet de loi est bienvenu et utile tant l'action publique est notoirement insuffisante. Il vise à favoriser une intervention précoce sur les habitations considérées comme insalubres ou présentant des risques pour la sécurité de leurs habitants. Il vient renforcer les dispositifs permettant le traitement des copropriétés dégradées et de l'habitat insalubre et de lutte contre les marchands de sommeil. Pour véritablement lutter contre l'habitat indigne, il convient de s'attaquer à plusieurs facteurs y contribuant fortement : stratégies d'aménagement du territoire inégalitaires, fragilisation de l'État providence, politiques migratoires inhospitalières, financiarisation du marché de l'immobilier, soutien inconsidéré à l'accès à la propriété, défaillances des professionnels de l'immobilier.

CONTENU PRINCIPAL DU TEXTE

Points les plus importants :

Pour mieux outiller les communes, de la prévention au traitement de l'habitat dégradé et pour lutter contre les marchands de sommeil, ce texte entend simplifier les procédures judiciaires et administratives pour accélérer le travail sur les copropriétés dégradées.

Concrètement, en amont d'une dégradation définitive, il prévoit la création d'une procédure d'expropriation des immeubles dégradés à titre réparable, l'extension du régime de l'opération de restauration immobilière (ORI), la facilitation de l'ouverture de la procédure de mandat ad hoc ...

En matière de prévention, le texte veut faciliter les travaux en amont d'une dégradation définitive, en créant par exemple un prêt collectif pour les copropriétés, afin d'accéder au crédit, maillon manquant pour solvabiliser une copropriété souhaitant engager des travaux, qui était attendu.

Ce projet de loi renforce par ailleurs le devoir d'alerte des syndics professionnels et introduit une obligation d'informer les copropriétaires ou occupants d'un immeuble

Il prévoit enfin des mesures visant à accélérer la construction de logements dans le cadre d'opérations dites "d'intérêt national", dotées d'un régime juridique particulier.

Points négatifs / de vigilance :

C'est un projet de loi très technique qui comporte des mesures allant plutôt dans le bon sens, mais qui se limitent aux copropriétés, alors que l'habitat indigne concerne aussi l'habitat individuel (quid des pavillons ?)

Impasse de ce P.J.L est de ne pas prévoir des moyens supplémentaires pour lutter contre l'habitat insalubre

Les petites communes ne disposent pas nécessairement de l'ingénierie ni des moyens pour assumer les opérations nécessaires

Points positifs :

- création d'un syndicat d'intérêt collectif

- amélioration des modes de financement des copropriétés pour anticiper la réalisation de travaux

- introduit la mention des travaux d'économie d'énergie et de la réduction des émissions de GES donc les travaux de rénovation énergétique dans la loi du 10 juillet 1965 et fait relever ce type de travaux de la majorité simple dans le cadre de la navette des assemblées générales et intègre une procédure destinée à permettre aux copropriétaires de réaliser sur les toitures des immeubles, à leurs frais, des travaux d'isolation thermique, moyennant l'information de l'assemblée générale.



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

POSITION DU GROUPE

POUR, texte consensuel

Adopté à l'Assemblée nationale avec 126 voix contre une, avec le soutien de la majorité présidentielle et de groupes d'opposition, à l'exception de LFI et du RN qui se sont abstenus

PROPOSITIONS PRINCIPALES DU GROUPE

En cours, en fonction des auditions

- enjeux de sécuriser les avancées et de contrer les tentatives de détricotage du lobby des syndicats et des défenseurs du droit de propriété
- renforcer les outils à disposition des collectivités d'Outre-mer dont l'ensemble des territoires ont connu un développement important de l'habitat informel et pour lequel l'intervention publique reste insuffisante, voire inexistante.
- débloquer la rénovation énergétique des copropriétés [recommandations de notre commission d'enquête du Sénat sur la rénovation énergétique des logements \(GEST\)](#)
- réviser le décret hygiène et salubrité du 29 juillet 2023 qui affaiblit plusieurs normes de salubrité

ANALYSE DE FOND

Définition Habitat indigne d'après la loi du 31 mai 1990 (loi Besson): « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Plus généralement, le code pénal présente l'habitat indigne comme « toute situation d'habitat portant atteinte et contraire à la dignité humaine ».

Le terme d'habitat dégradé n'est pas un terme juridique, mais correspond à un **élargissement de la notion parfois jugée trop rigide de l'habitat indigne**, englobant les notions de non-décence, d'insalubrité, de bâtiment menaçant ruine, de manquement à l'hygiène (RSD), de précarité énergétique, mais également en incluant l'amélioration de la sécurité ou la mise aux normes de confort des logements et les situations qui, laissées en l'état, pourraient conduire à se détériorer.

Date Commission (au fond et pour avis au besoin) : affaires économiques mercredi 14 février
(Délai limite pour le dépôt des amendements de commission : lundi 12 février à 12 heures)

Date séance : mardi 27 au jeudi 29 février

Rapporteur.e. : Amel Gacquerre (UC)

Responsable GEST : Antoinette Guhl

Lien texte : <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl23-278.html>

Lien drive : <https://shorturl.at/AI246>

CHAPITRE Ier Intervention en amont d'une dégradation définitive

Article 1er : Extension du champ de l'opération de restauration immobilière



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

Il élargit le champ des travaux qui peuvent faire l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI), en ajoutant à la notion d'habitabilité actuellement prévue par la loi, les notions de salubrité ou d'intégrité de l'immeuble ainsi que de sécurité des personnes.

En commission a été ajoutée la possibilité d'inclure des travaux de rénovation énergétique concourant à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble.

Commentaire : permet une intervention plus en amont qui permettra d'engager le redressement de l'immeuble dès atteinte à son intégrité ou à la sécurité des occupants, et donc d'anticiper de plusieurs années le traitement des difficultés, évitant ainsi un cycle de dégradations inéluctable.

Article 1er Bis (nouveau) : Elargissement de l'intervention de l'association d'intérêt général Foncière Logement (AFL) aux opérations ayant pour objet de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux

Il propose que l'association d'intérêt général Foncière Logement (AFL) puisse voir sa capacité d'action élargie de façon à intervenir plus facilement auprès de la puissance publique au sein d'une opération de restauration immobilière (ORI), d'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de tout immeuble au sein d'une opération d'aménagement visant la résorption de l'habitat indigne.

Article 2 : Création d'un prêt global collectif pour le financement de travaux dans les immeubles en copropriété

Il introduit la possibilité pour toutes les copropriétés, de souscrire (via le syndic au nom du syndicat de copro) un prêt collectif pour le financement de travaux essentiels, dits d'intérêt général (tels que des travaux de conservation de l'immeuble, de préservation de la santé et de la sécurité des occupants) et de rénovation énergétique. Ce type de prêt, plus souple dans sa souscription, permettra d'accélérer la mise en œuvre des programmes de travaux en permettant d'associer directement la décision de vote de ceux-ci à la mise en place d'une solution de financement pour l'ensemble de la copropriété. Enfin, elle permettra aussi d'étaler la charge de la réalisation des travaux sur plusieurs années afin de permettre aux copropriétaires de procéder plus facilement à l'entretien de leur immeuble. Cet article prévoit que les sommes issues du prêt doivent être versées par la banque sur un compte bancaire dédié.

A la majorité des voix exprimées, les emprunts pourront concerner :

les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants,
les travaux rendus obligatoires par décisions législatives ou réglementaires,
les travaux dont l'exécution est déclarée d'utilité publique,
la suppression des vide-ordures.

A la majorité des voix de tous les copropriétaires, les emprunts pourront concerner :

Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En commission

-intégrer les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite dans la liste des travaux pouvant faire l'objet d'un emprunt collectif

-un dépôt obligatoire des fonds empruntés sur un compte bancaire réservé à cet effet et insaisissabilité de ces fonds afin d'assurer qu'ils seront disponibles pour la réalisation des



travaux d'intérêt général que les copropriétés auront décidé d'effectuer afin de remédier à la dégradation de l'immeuble ou de la prévenir.

-la possibilité pour le nouveau propriétaire de rembourser le prêt par anticipation

Commentaire: mesure attendue car maillon manquant pour solvabiliser une copropriété souhaitant engager des travaux

Article 2 Bis A (nouveau) : Élargissement du champ d'intervention du fonds de garantie de la rénovation énergétique à l'ensemble des travaux de rénovation des copropriétés en difficulté, et pas uniquement aux travaux de rénovation énergétique.

Commentaire : ajout par le Gouvernement en séance qui indique que l'alimentation de ce fonds sera précisée au cours de l'année 2024, il est nécessaire d'obtenir des garanties

Article 2 bis (nouveau): Reconnaissance du droit des associations syndicales libres à contracter un emprunt collectif au nom du syndicat

Il prévoit d'habiliter les associations syndicales libres (ou "copropriétés horizontales") à souscrire un emprunt global collectif pour le financement de travaux dans des conditions analogues à celles prévues pour les copropriétés sur le fondement de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Article 3 : Expropriation des copropriétés dont l'état d'insalubrité ou de dégradation est remédiable

Il permet de créer une nouvelle procédure d'expropriation des propriétaires de logements, frappés par au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité en 10 ans pour lesquelles des mesures n'ont pas été prises pour remédier à cette situation. Cette mesure vise à anticiper l'expropriation avant que la situation ne devienne irrémédiable (nécessitant alors la démolition de l'immeuble, et pour laquelle il existe déjà une procédure d'expropriation spécifique). Lorsque les logements qui doivent être expropriés sont occupés, l'expropriant est tenu de les reloger.

Les propriétaires expropriés reçoivent une indemnité compensatoire qui tient compte de la valeur du bien, des montants des travaux qui seront exécutés, et dépréciée des frais de relogement des occupants. L'indemnité compensatoire est calculée par un juge selon des critères objectifs bien encadrés. En cas de refus par les occupants de la solution de relogement qui leur est proposée, l'expulsion se fait sans indemnité.

En commission

-garantir aux occupants qui ne seraient pas éligibles au relogement une prise en charge sociale par une solution d'hébergement, vise en particulier les personnes qui se trouveraient en situation irrégulière sur le territoire (alinéa 10 : "et , le cas échéant, d'hébergement")

-étendre l'expropriation aux installations et terrains relevant de ces immeubles (alinéa 11 13 et 14 "des installations et terrains")

-déduire des droits à indemnité le montant des revenus locatifs éventuellement perçus par le propriétaire depuis l'adoption des arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prononcés (alinéa 24)

Commentaire : Pour les expropriations d'immeubles à usage d'habitation insalubres ou dangereux, on parle du régime « Vivien » du nom de la loi du 10 juillet 1970 tendant à



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

faciliter la résorption de l'habitat insalubre : le code de l'expropriation prévoit que l'expropriation peut être poursuivie, au profit de l'État, ou d'une société de construction qu'il détient, ou d'une collectivité territoriale, ou d'un organisme y ayant vocation ou du concessionnaire d'une opération d'aménagement, lorsqu'elle concerne 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, c'est à dire quand la dégradation présente un caractère irrémédiable.

loi Vivien et la procédure d'expropriation DUP: la commune peut, sans avoir à organiser d'enquête publique préalable, solliciter le Préfet pour l'édition d'un arrêté emportant déclaration d'utilité publique, déclaration de cessibilité et fixation d'une indemnité provisionnelle permettant à la commune, après paiement, de prendre possession du bien. L'utilité publique est présumée et tient à la suppression d'un habitat dont l'insalubrité ou la dangerosité est irrémédiable.

L'objet du présent projet de loi, répond au besoin de légiférer pour rendre possible l'expropriation des immeubles insalubres ou dégradés, même lorsque leur état d'insalubrité ou de dégradation revêt un caractère réparable => grande avancée à sécuriser

Article 3 bis A (nouveau) : Prorogation pour 10 ans de la possibilité (expérimentation) d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété et possibilité offerte aux opérateurs spécialisés (par exemple, un établissement public foncier ou un organisme de foncier solidaire) de conclure avec un syndicat de copropriétaires (avec difficultés financières), une convention par laquelle celui-ci lui achète son terrain tout en lui laissant la pleine propriété du bâti.

Il renforce par deux leviers les moyens expérimentaux visant à favoriser une meilleure prise en charge des parties communes des copropriétés en cours de dégradation :

- proroge l'expérimentation instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur qui arrive à échéance le 27 mars 2024), qui a instauré pour une durée de dix ans la possibilité d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété. L'expropriation peut bénéficier à un opérateur chargé d'entretenir et de conserver les biens d'intérêt collectif. Elle peut avoir pour objectif de lutter contre l'habitat insalubre et dégradé ou d'assurer la sécurité publique des habitants. En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation des parties communes de l'immeuble et des équipements communs.

- ajoute la faculté aux opérateurs spécialisés (par exemple, un établissement public foncier ou un organisme de foncier solidaire) de conclure avec un syndicat de copropriétaires connaissant des difficultés financières, une convention par laquelle celui-ci lui achète son terrain tout en lui laissant la pleine propriété du bâti. Avec les fruits de la cession, la copropriété doit avoir les moyens pour réaliser les travaux de réhabilitation et d'entretien nécessaires sur le bâti. Le même organisme peut aussi conclure une convention par laquelle il lui achète les parties communes et les équipements communs



de l'immeuble. La convention fixe le montant de la redevance que paye la copropriété à l'organisme pour l'usage de ces parties communes, ainsi que les engagements de l'acheteur à réaliser des travaux de rénovation.

Article 3 bis B (nouveau) : Expérimentation pendant 5 ans d'un bail à réhabilitation en vue de la rénovation possibilité laissée au représentant de l'Etat de faire que les propriétaires soumis à une obligation de travaux peuvent conclure, avec un organisme intéressé, un bail à réhabilitation en vue de la rénovation du ou des logements concernés

Il permet au préfet d'inciter à la conclusion d'un bail à réhabilitation si le propriétaire est tenu de rectifier une situation de péril ou d'insalubrité, afin de répondre aux désordres et permettre le retour à une jouissance normale pour les occupants. Cela autorise la cession temporaire d'un bien à un bailleur social ou à un autre opérateur public intéressé chargé d'effectuer des travaux de rénovation qui seraient financés par les loyers perçus. Ensuite, ce dernier serait en mesure de restituer le bien rénové à son propriétaire.

Article 3 bis (nouveau) : Réalisation d'office par l'autorité compétente des mesures prescrites aux frais de l'intéressé en cas de méconnaissance des règles d'urbanisme

Il permet au maire ou au préfet de procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites par un arrêté, si les installations présentent des risques de sécurité et de santé.

Article 3 Ter (nouveau) : Permettre aux préfets de Guyane et de Mayotte, de procéder aux démolitions de locaux et installations par ensemble homogène d'habitat informel, dans des conditions permettant d'améliorer les capacités opérationnelles existantes afin de lutter contre le développement massif de bidonvilles.

Commentaire : avancée pour la lutte contre l'habitat indigne en outre-mer mais que sur le plan de la démolition quid des solutions de relogement et d'accompagnement des publics?

Article 4 : Insaisissabilité des sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations pour le compte d'une copropriété par un administrateur provisoire

Il prévoit l'insaisissabilité pour les comptes bancaires des copropriétés en redressement, dans l'objectif de faciliter et de sécuriser le traitement des copropriétés dégradées dont la gestion a été confiée par le juge à une personne référente (sous le régime du mandat ad hoc ou de l'administration judiciaire). Cette mesure permettra, dans le cadre du redressement, d'éviter la saisie des fonds publics par les créanciers et d'assurer le bon emploi des aides publiques, dans l'intérêt des copropriétaires et de la sauvegarde des immeubles.

Article 5 : Facilitation de l'engagement d'une procédure de mandat ad hoc pour les copropriétés



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

Il vient faciliter l'ouverture de la procédure de mandat ad hoc selon deux leviers : le I et le II viennent élargir les conditions de recours à la procédure de mandat ad hoc pour les copropriétés faisant face à des difficultés d'administration notamment liées aux questions comptables. Cette procédure restreinte à la seule situation où certains seuils d'impayés sont atteints (25 % des sommes exigibles et 15 % pour les copropriétés constituées de plus de 200 lots), n'est que trop peu mobilisée et ne permet donc pas d'intervenir en amont d'une dégradation pour cause de mauvaise gestion financière. L'élargissement des conditions d'ouverture à l'absence de syndic et à l'absence de validation des comptes depuis au moins deux ans permettra une intervention en amont pour aider les copropriétaires à redresser la gestion de leur copropriété, avant que les difficultés rencontrées n'aient d'impact sur l'état des immeubles et n'entraînent des procédures et des coûts plus importants pour eux et pour les acteurs publics.

Est également introduite la possibilité pour le juge, dans le cadre de l'administration provisoire d'une copropriété, d'imputer au syndic qui n'aurait pas engagé la procédure d'alerte prévue par la loi tout ou partie des frais liés à l'administration provisoire, après audition de ce dernier et du conseil syndical, sur rapport de l'administrateur provisoire. Il s'agit de tenir compte de la responsabilité du syndic dans son devoir de déclenchement de la procédure de mandat ad hoc, devant favoriser le redressement du ou des immeubles concernés.

En commission : une obligation pour le mandataire ad hoc de justifier d'une formation relative aux enjeux des copropriétés en difficulté a été ajoutée.

Article 5 bis A (nouveau) : Extension du bénéfice des mesures conservatoires déjudiciarisées des créanciers aux impayés de provisions sur budget annuel

Article 5 bis (nouveau) : Création d'un agrément d'intérêt collectif

Il vise à créer une procédure d'agrément de syndic d'intérêt collectif donnant compétence pour intervenir au sein de copropriété faisant l'objet d'une procédure d'alerte ou d'une procédure applicable aux copropriétés en difficulté. Il permet de dégager un vivier de syndics dits d'intérêt collectif, sur la base de critères de compétence et de reconnaissance d'une expérience. Les services de l'État sont chargés de déterminer si les critères pour la reconnaissance de cette compétence, fixés par décret, sont remplis. Les bailleurs sociaux sont réputés remplir les conditions de l'agrément.

Article 6 : Régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées

Il crée un régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées, qui vise à faciliter l'intervention des opérateurs de portage immobilier de redressement voire de recyclage. Cet article permet la contractualisation entre ces derniers et les collectivités territoriales ayant déployé ce type d'opération. La création de ce régime doit permettre de déployer un cadre sécurisé juridiquement entre les collectivités et les opérateurs, pour les actions de portage nécessaires à la réalisation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), des plans de sauvegarde et des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). La clarification des relations entre les collectivités et les opérateurs favorisera l'intervention d'opérateurs compétents et à même d'intervenir pour le traitement des situations d'habitat dégradé.



Article 7 : Sécurisation du régime applicable au droit de préemption urbain

Il apporte une clarification du régime applicable au droit de préemption urbain, afin de faciliter et de sécuriser sa mise en œuvre par les collectivités qui souhaiteraient mettre en place un dispositif de préemption à destination des copropriétés dégradées. Cet outil est particulièrement utile pour lutter contre l'arrivée de marchands de sommeil dans des ensembles déjà en difficulté et pour faciliter l'action des opérateurs de portage immobilier.

Article 7 bis (nouveau) : Dispense de formalité d'urbanisme pour des constructions temporaires à des fins d'hébergement implantées pour une durée n'excédant pas cinq ans

Il propose un dispositif qui permet une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les constructions dont l'implantation ne dure pas plus de cinq ans, lorsque l'hébergement proposé répond à l'objectif de relogement ou d'hébergement des personnes délogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de lutte contre l'habitat indigne.

Article 8 : Enrichissement des données contenues dans le registre national d'immatriculation des copropriétés

Il porte sur les données que doit recenser le registre national d'immatriculation des copropriétés. Il renvoie à un décret en Conseil d'État la définition précise des données principales qui comprendront, outre le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic technique global (DTG) déjà demandés, le diagnostic de performance énergétique (DPE), afin de permettre de mesurer la réalité effective de transformation du bâti, tout en bénéficiant de diagnostics détaillés de l'état des immeubles pour adapter les dispositifs de prévention dans les secteurs les plus fragiles ou les plus soumis à aléas.

En commission : les informations relatives aux pratiques des marchands de sommeil ont été ajoutées

Commentaire : Mesure qui permettra de rendre plus efficace le repérage des copropriétés en difficulté par les acteurs locaux.

à articuler avec la proposition de la Fondation Abbé Pierre : rendre obligatoire le diagnostic technique global (DTG) pour toutes les copropriétés tous les 15 ans.

Article 8 bis A (nouveau): Ajout des notaires dans la liste des personnes habilitées à accéder au bulletin n°2 du casier judiciaire des personnes morales

Il vise à consacrer le droit des notaires à consulter le casier judiciaire des personnes reconnus coupables de pratiques de marchand de sommeil, en complément de l'enrichissement des informations contenues dans le registre national des copropriétés.

Article 8 bis (nouveau): Diagnostic de structure des immeubles bâtis

Il donne la faculté au maire, via le PLU, de définir des secteurs dans lesquels tout immeuble bâti doit faire l'objet d'un diagnostic structurel une fois tous les 10 ans.

Ajouts en séance (amendement du gouvernement):

- le diagnostic structurel ne peut être rendu obligatoire que dans des secteurs d'habitat dégradé ;



- le diagnostic ne s'applique qu'aux immeubles de plus de 15 ans ;
- les désordres relevés dans le diagnostic ont trait à la solidité de l'immeuble ;
- le diagnostic doit être élaboré par une personne qui justifie de compétences et de garanties définies par voie réglementaire ;
- l'obligation de réaliser un diagnostic structurel est satisfaite par l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés dans lesquelles la réalisation de ce dernier est obligatoire, dans la mesure où le projet de plan pluriannuel de travaux comporte des volets relatifs à la sauvegarde de l'immeuble et à la sécurité des occupants ;
- le propriétaire de l'immeuble doit transmettre le diagnostic à la commune.

Commentaire : Il permet de donner la compétence au maire qui connaît son territoire d'imposer dans les secteurs qu'il aura identifiés comme sensibles l'obligation de faire des diagnostics de structure des bâtiments. Cela s'impose aux copropriétés et représente un certain coût, mais lorsque l'on a déjà observé des immeubles s'effondrer, d'autres se fragiliser, cela peut être pertinent que le maire prenne les précautions d'imposer ces diagnostics.

A articuler avec la proposition de « contrôle technique du logement » tous les 10 ans, à la charge du propriétaire, sans préjudice pour le locataire, sur le modèle du contrôle technique automobile portée par la Fondation Abbé Pierre et la [Proposition de loi du 10 mai 2023 du député Guillaume Vuilletet](#)

Article 8 ter (nouveau): Renforcement des sanctions pénales à l'encontre des personnes se livrant aux pratiques de marchands de sommeil

La peine d'emprisonnement est portée à 7 ans et une amende de 200 000 euros est prévue pour les personnes mettant à disposition, moyennant une contrepartie, un hébergement incompatible avec la dignité humaine.

Débat sur le fait de porter à 300 000 et 10 ans

Article 8 quater A (nouveau): Porter les peines à 7 ans de prison et 200 000 euros d'amende contre les marchands de sommeil lorsque l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes

Article 8 quater B (nouveau): Peine complémentaire avec impossibilité pour une durée de 15 ans au plus pour les marchands de sommeil de faire l'acquisition d'un bien immobilier autre que leur résidence principale

Commentaire : mesure de nature à faire reculer l'habitat indigne et éviter que des copropriétés déjà fragiles n'entrent, du fait des agissements de ces individus, dans une spirale de dégradation.

Article 8 quater (nouveau): Sanctions pénales en cas de violation et de dissimulation des obligations légales relatives à l'exigence d'un contrat écrit et à l'information des cocontractants pour la mise en location d'un logement

Il prévoit une peine d'emprisonnement de un an et de 20 000 euros d'amende punissant le fait de dissimuler frauduleusement des contrats de location notamment par le refus d'établir un contrat écrit ou de chercher à le dissimuler en exigeant du locataire des



modalités de paiement ne permettant pas sa traçabilité ou en refusant de lui remettre des quittances.

Article 9 : Information des copropriétaires et des occupants de chaque immeuble sur les procédures de lutte contre l'habitat indigne en cours au sein de la copropriété

Il introduit une obligation d'information des copropriétaires et des occupants lorsqu'un immeuble ou un logement est concerné par des procédures de lutte contre l'habitat indigne. Cette information doit permettre à tous les copropriétaires de prendre conscience et connaissance des risques portant sur les occupants. Par ailleurs, ce type de procédure génère des droits pour les locataires, comme la suspension du loyer, et un hébergement ou un relogement pendant ou à l'issue des travaux qui seront effectués, d'où l'importance qu'ils en soient informés également.

Article 9 bis A (nouveau) : Possibilité offerte aux commissaires de justice de l'accès aux parties communes des immeubles pour une mission d'affichage dans le cadre d'une procédure de lutte contre l'habitat indigne

Article 9 bis B (nouveau) : Participation à l'assemblée générale (AG) de copropriété des autorités publiques sur les copropriétés en difficulté dans le cadre d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations et transmission du procès-verbal de l'AG au maire de la commune

Il permet de garantir un "droit de regard" des autorités publiques sur les copropriétés en difficulté, à compter du moment où elles ont 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. Il prévoit ainsi que lorsqu'un immeuble 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, le syndic adresse au maire de la commune dans laquelle sont situés les immeubles ou les droits réels immobiliers, le procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires.

Article 9 bis (nouveau) : Renforcement des exigences entourant le fonctionnement des syndicats de copropriété et des rapports entre les syndicats et les copropriétaires

Il est prévu de définir par voie réglementaire le contenu des avis d'appel de fonds qui présente les rubriques à faire figurer afin de mieux identifier les sommes que le copropriétaire doit payer et celles acquises à son ou ses lots.

Il permet au conseil syndical de disposer de moyens de vérification, en temps réel, des opérations bancaires effectuées par le syndic sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires.

Il impose au syndic de convoquer l'assemblée générale dans les 2 mois (en commission [15 jours](#)) à compter de la notification du conseil syndical et, à défaut, donne la possibilité au président du conseil syndical de la convoquer.

Il prévoit de faire de la dématérialisation l'option par défaut pour les notifications et les mises en demeure. Il prévoit aussi, en conséquence, que les copropriétaires fournissent une adresse électronique valable au syndic de leur copropriété.

Toutefois, toute personne qui le souhaitera pourra, sans justification de quelque ordre que ce soit, conserver une notification par voie postale. Ce mode de notification pourra être précisé à tout moment au syndic, qui sera tenu de l'accepter.

Commentaire: Inverse le principe actuel de notifications et de mises en demeure en faisant de la communication électronique le mode normal (CLCV) , répercussions sur population allophone et personnes âgées

Article 9 ter A (nouveau) : Simplification de la sortie d'une union de syndicats de copropriété pour les seules copropriétés en difficulté en alignant les conditions de majorité de sortie sur celles d'adhésion

Article 9 ter B (nouveau) : Ajout de la la rénovation et la gestion des copropriétés en difficulté dans le contenu de l'obligation de formation professionnelle continue à laquelle sont astreints les personnes exerçant les fonctions de syndic de copropriété

Article 9 ter (nouveau) : Facilitation des travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés

Il est proposé, pour l'ensemble des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (prévus au f de [l'article 25](#)), de permettre la convocation d'une nouvelle assemblée générale dans un délai rapproché, si 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](#). Pour l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration de l'immeuble, il faut vote favorable d'au moins un tiers de l'ensemble des copropriétaires.

Il est proposé qu'un propriétaire puisse, à ses frais, réaliser des travaux d'isolation thermique de la toiture qui affectent les parties communes de l'immeuble. À cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. L'assemblée générale peut, **à la majorité des voix** des copropriétaires, autoriser la réalisation de ces travaux.

Commentaire : grande avancée sur le volet droit des copropriétés pour débloquer la rénovation énergétique. Les règles de vote en assemblée générale de copropriété pour les travaux énergétiques sont modifiés (proposition n°16 du rapport sur [la rénovation énergétique des logements](#)) :

- pour la procédure de l'emprunt collectif consenti au syndicat de copropriétaires, passer de la règle de l'unanimité à celle de la majorité absolue avec possibilité de passerelle vers la majorité simple ;
- étendre le champ de la règle de vote à la majorité simple pour les emprunts à adhésion individuelle.

CHAPITRE II Accélérer les procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et les opérations d'aménagement stratégiques

Article 10 : Régime de scission forcée des copropriétés en redressement situées dans une opération de requalification des copropriétés dégradées

Il permet aux opérateurs d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) de solliciter devant le juge la scission de grands ensembles en copropriété, ou la subdivision en syndicat principal et syndicats secondaires. Cette facilité permettra de traiter les immeubles rencontrant des difficultés de gestion en raison de leur trop grande taille, et d'éviter ainsi la dégradation inévitable des biens et la menace de l'échec d'une opération plus globale d'aménagement territorial. Il prévoit la possibilité pour le juge d'ordonner la constitution d'une union des syndicats, issue de la scission, dans le but d'assurer la gestion d'équipements d'intérêt commun qui ne peuvent être divisés. L'accélération de la prise de décision au sein d'ensembles complexes permettra de gagner deux ou trois années dans le démarrage effectif des programmes de redressement et des projets urbains.

Article 11 : Extension de la procédure de prise de possession anticipée (ORCOD de droit commun)

Il vise à étendre la procédure de prise de possession anticipée prévue lors de la loi Elan dans le cadre des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) aux opérations de requalification de copropriétés dégradées de droit commun (ORCOD)

Rappel: la loi Elan prévoit l'expropriation pour cause d'utilité publique pour permettre l'intervention sur des immeubles dégradés situés dans le périmètre d'une opération de requalification de copropriétés dégradée, via la prise de possession d'extrême urgence qui permet à l'entité expropriante « d'entrer plus rapidement dans les lieux pour y démarrer ses aménagements, sans avoir à aller au bout d'une éventuelle procédure judiciaire en fixation des indemnités ».

Contrairement à la procédure normale d'expropriation, l'envoi en possession est ici prononcé par décret rendu sur avis conforme du Conseil d'État et n'est subordonné qu'au paiement d'une indemnité provisionnelle. La procédure est réservée aux cas où des risques sérieux pour la sécurité des personnes rendent nécessaire la prise de possession anticipée de l'immeuble par l'opérateur, afin de mener les travaux dépassant les strictes mesures de sécurisation d'urgence, en engageant le programme global défini par l'opérateur. La mesure permettra de gagner au moins un an dans la prise de possession des logements pour les ORCOD de droit commun.

Amendement Soreqa : pour permettre à la mesure d'être plus opérationnel et plus rapide en prévoyant pour les ORCOD de droit commun que la prise de possession soit déclenchée sur simple décision du préfet.

Article 12 : Sécurisation de l'expropriation des immeubles insalubres

Il concerne la procédure d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine, qui représente un outil essentiel dans la gestion des immeubles dont l'état de dégradation est irrémédiable. Il s'agit de clarifier certains points du dispositif afin de permettre aux collectivités et aux services de l'État de mieux le mobiliser.



Il s'agit en premier lieu de sécuriser la procédure d'expropriation de l'immeuble d'habitation comprenant des locaux commerciaux – ce qui est encore aujourd'hui une source de contentieux fréquents qui peut conduire à renchérir le coût pour l'opérateur de l'acquisition de l'immeuble.

L'objectif est, en second lieu, de faciliter le recours à cette procédure d'expropriation en ajustant les modalités relatives à la détermination de l'interdiction définitive d'habiter l'immeuble. L'article prévoit ainsi que, dans le cadre du comparatif des coûts justifiant la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter, le coût de la remise en état de l'immeuble inclut les mesures et travaux nécessaires à une remise en état du bien aux normes de salubrité et de sécurité en vigueur.

En commission

- Possibilité d'utiliser la procédure d'expropriation des immeubles insalubres dans le cadre d'un plan de sauvegarde
- Établissement d'une méthodologie nationale fixant les grands principes d'évaluation de l'indemnisation des biens expropriés par décret en Conseil d'Etat
- Suppression de la possibilité pour le propriétaire de s'abstraire de l'obligation imposée par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité en cas de vacance de l'immeuble

Article 12 bis A (nouveau) : Impossibilité pour règlement d'urbanisme d'exiger la production de plus d'une place de stationnement par logement pour les opérations de restructuration d'immeubles insalubres

Il s'agit d'éviter que le PLU induise ainsi un surcoût et bloque parfois un projet.

Article 12 bis (nouveau) : Constat d'une situation d'insécurité par un rapport des services ou de professionnels de la sécurité incendie

Il prévoit la possibilité pour le maire de s'appuyer sur des rapports du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ou de la commission de sécurité pour prendre les arrêtés de mise en sécurité

Article 12 ter (nouveau) : Suspension des loyers commerciaux et professionnels en cas d'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité

Il intègre les locaux commerciaux parmi les bénéficiaires du dispositif de suspension des loyers qui s'applique en cas d'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité.

Article 13 : Faciliter la reconnaissance de l'état de carence de la copropriété

Il prévoit une présomption de graves difficultés financières ou de gestion de la copropriété, lorsque celle-ci n'est pas en mesure de produire ses comptes devant l'expert ou devant le juge. La condition relative à l'existence de graves difficultés financières ou de gestion de la copropriété requise pour la mise en œuvre de cette procédure est remplie si les comptes du syndic de copropriété demandés par un expert ne font pas l'objet d'une transmission dans un délai de deux mois.



Cette mesure facilitera la reconnaissance de l'état de carence dans tous les cas où l'expertise n'aura pas pu conclure sur la situation financière de la copropriété faute de comptes en bonne et due forme.

Article 13 bis (nouveau) : Obligation de fournir une fiche de sortie présentant la situation financière de la copropriété en cas de changement de syndic de copropriété

Il étoffe les obligations des syndics non renouvelés ou congédiés en prévoyant la remise « d'une fiche de sortie présentant la situation financière de la copropriété sur la base des comptes des trois dernières années approuvées ou à approuver », cette fiche est définie par décret.

Article 14 : Accélération de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt national (OIN)

Il vise à faciliter la mise en œuvre des OIN en complétant les outils pouvant être mobilisés : la participation du public par voie électronique, la procédure de prise de possession anticipée de biens en matière d'expropriation et la procédure intégrée également étendue aux ORCOD IN . La procédure de consultation préalable à la reconnaissance de l'intérêt national d'une ORCOD est mise en cohérence avec celle de l'OIN.

Cette mesure permettra de renforcer et faciliter les procédures en matière d'urbanisme et d'environnement pour la réalisation d'opérations d'aménagement stratégiques pour le logement.

Article 14 bis (nouveau) : Simplification des sorties d'indivision dans les départements et régions d'outre-mer et dans la collectivité de Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon

Il permet de libérer, accélérer et simplifier l'accès au foncier pour faciliter la construction des équipements nécessaires au développement des territoires. Il facilite les sorties d'indivision, dans le prolongement de la loi du 27 décembre 2018, dite loi Letchimy .

Ces simplifications visent à :

- permettre une information allégée des indivisaires qui sont à l'origine de la demande de partage par une simple remise en main propre ;
- ne pas remettre en cause le partage lorsque des indivisaires ont été oubliés par erreur en précisant qu'en cas d'omission, celui-ci ne puisse revendiquer sa part qu'en valeur, et non plus en nature.
- le délai de prescription pour devenir propriétaire sera ramené de 30 ans à 10 ans jusqu'en 2038 pour accélérer la résorption du désordre foncier.

Commentaire: à relier avec les propositions de la Fondation Abbé Pierre, dans les territoires d'Outre-mer : accompagner la structuration des filières pour la mise en place des DPE, adapter les réglementations thermiques à chaque territoire ultramarin, et mettre en œuvre effectivement les mécanismes et outils opératoires de la loi Letchimy.

Article 14 ter (nouveau) : Suppression du plafond de taxe spéciale d'équipement (TSE) dédiée aux opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national



GROUPE ÉCOLOGISTE DU SÉNAT

SOLIDARITÉ & TERRITOIRES

Il vise à supprimer le plafond de la taxe spéciale d'équipement (TSE) (plafond de 5 euros par habitant) recouvrée par les établissements publics fonciers (EPF) pour financer les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-in), afin d'amplifier et d'accélérer ces opérations.

CHAPITRE III Mesures diverses

Article 15 : Corrections d'erreurs rédactionnelles dans l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations

Article 15 bis (nouveau) : Extension de la saisine facultative de la Commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST) aux arrêtés préfectoraux relatifs au traitement de l'insalubrité de l'habitat informe aux territoires d'outre-mer

Article 16 : Correction d'erreurs rédactionnelles dans la loi du 10 juillet 1965 et dans le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Article 17 : Ratification de 12 ordonnances en matière de logement