

Annexes

à la circulaire relative à la mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne

Annexe n°3 : boîte à outils des dispositifs de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'urbanisme

La loi du 9 avril 2024 étend les capacités d'action des acteurs publics qui disposent désormais d'une véritable boîte à outils pour :

a) Agir de façon anticipée avec des moyens renforcés : elle permet le recours à des outils de contrôle de mise en location, en particulier :

- l'autorisation préalable pour la création de plusieurs locaux dans un immeuble existant conduisant à une division des logements « permis de diviser » (article L.126-17 et suivants du CCH) : les communes doivent être informées lorsque plusieurs familles ou individus sans lien de parenté ou de proximité sont logés dans un même logement ;
- le permis de louer (articles L.634-1, L.635-1 et L.635-3 CCH) qui permet à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'imposer une autorisation préalable à la mise en location d'un logement, renouvelée à chaque nouvelle mise en location. La commune ou l'EPCI peut sanctionner le non-respect de cette règle, y compris par des amendes.

b) Prévenir les dégradations définitives d'immeubles en intervenant plus en amont :

- la procédure d'expropriation, qui devient possible sur les immeubles indignes à titre remédiable (article L. 512-1 CECUP) sous 3 conditions cumulatives :
 - dans les dix années précédant l'expropriation, l'immeuble a fait l'objet d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ordinaires ou d'urgence, en application des articles L.511-11 et L.511-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui n'ont pas été intégralement exécutés ou à l'exécution desquels il a dû être procédé d'office ;
 - pour prévenir la poursuite de la dégradation, des mesures s'imposent : un rapport des services compétents ou d'un expert doit l'attester ;
 - une interdiction temporaire d'habiter a été prescrite, et un projet de plan de relogement établi.

Lorsque ces 3 critères sont remplis, le préfet du département, peut désigner la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel l'expropriation est poursuivie dès la parution du décret *ad hoc*.

- la possibilité pour les communes de définir des secteurs dans lesquels les immeubles d'habitat collectif doivent faire l'objet d'un diagnostic structurel décennal (art. L.126-6-1 CCH) ;
- l'obligation pour les propriétaires de logements, même vacants, de réaliser des travaux de remise en état, *via* une opération restauration immobilière, ou la réalisation des travaux prescrits par l'autorité administrative compétente *via* une procédure d'habitat indigne.
- en application de l'article L.511-11 du CCH, l'autorité compétente a la possibilité de prescrire une interdiction définitive à l'habitation ou à l'utilisation, ou la démolition, s'il n'existe aucun moyen technique pour effectuer les travaux nécessaires, ou lorsque les coûts de remise en état seraient plus coûteux que la reconstruction. L'article L.511-11 du CECUP (issu de la Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 dite "Loi Vivien") rend possible l'expropriation de ces immeubles sans avoir recours à une enquête publique au préalable, ce qui réduit grandement le temps de la procédure et d'acquisition par l'autorité compétente. Par ailleurs, la loi du 9 avril 2024 permet

d'appliquer la procédure d'expropriation « Vivien » aux immeubles mixtes comprenant à la fois des logements et des locaux commerciaux ou professionnels.

c) Protéger les occupants, avec :

- la possibilité de demander aux SDIS (art. L.511-8 du CCH) d'établir un rapport constatant les désordres en lien avec la sécurité incendie dans les parties communes des immeubles d'habitation, afin d'appuyer les arrêtés de lutte contre l'habitat indigne des autorités compétentes ;
- l'obligation de reloger définitivement les occupants pour les propriétaires dont les logements sont frappés d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prescrivant une interdiction temporaire à l'habitation ayant évincé les occupants de leur logement depuis plus de trois ans (art. L.521-3-1 du CCH) ;
- l'exécution d'office des mesures prescrites, essentielle pour protéger les occupants et les tiers, ainsi que pour résorber durablement l'habitat indigne. En application de l'article L.511-16 du CCH, le préfet peut confier cette exécution d'office par convention au maire, lorsque la défaillance des propriétaires est constatée après le délai fixé dans l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité ordinaire. Localement, quand une direction départementale des territoires (et de la mer), ou équivalent, doit assurer des travaux d'office mais ne dispose pas des moyens nécessaires, des conventions avec les collectivités restent possibles comme c'est le cas à Roubaix ou Tourcoing (fiche retex en annexe 5). Les communes sont éligibles aux subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour la réalisation des travaux d'office, et le recouvrement s'effectue au profit de la commune ayant réalisé les mesures d'office.

Pour tous ces dispositifs, la sensibilisation des élus et la formation des acteurs sont essentielles. Ils font l'objet d'une action particulière du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Des guides, du PNLHI, des ministères concernés et de l'Anah, permettent d'assurer leur bonne mise en œuvre.