**PRESENTATION DES ELEMENTS ESSENTIELS DE LA LOI "HABITAT**

**DEGRADE" INTERESSANT L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE**

Par Maitre Stéphanie Jacq-Moreau

Suite à la promulgation 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'aménagement*», votre attention est attirée en particulier sur les évolutions suivantes dans le domaine des procédures de lutte contre l’habitat indigne et d’application immédiate.

 **I.  Sur la police de l’habitat :**

*Dispositions générales*

- extension de l’obligation d’information des occupants : le maire / préfet doit informer les occupants des immeubles de la procédure mise en œuvre dès la phase contradictoire, par courrier ou remise contre signature par affichage sur la façade de l'immeuble (art. L511-10 CCH)

- renforcement des sanctions pénales : l’infraction consistant à dégrader, détériorer, détruire des locaux ou à les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants peut être constituée dès la phase contradictoire (art. L511-22 CCH)

- sur les constats permettant de fonder la procédure de mise en sécurité :  les situations d'insécurité relatives à l’entreposage de matière inflammables et au fonctionnement défectueux / défaut d'entretien des équipements communs, lorsqu’elles concernent le risque incendie, peuvent être constatées par un rapport des services départementaux d'incendie et de secours (*de façon alternative au rapport des services municipaux ou de l’expert judicaire*). (art L. 511-2 2° et 3°, L 511-8 CCH)

**- sur l’exécution de l’arrêté concernant des locaux vacants : suppression du cas de dispense des délais d’exécution et de l’application de l’astreinte en cas de vacance des locaux. Désormais les prescriptions doivent être exécutées même si le local a été libéré et l’astreinte demeure applicable (art. L511-11 et L511-15 CCH)**

**- protection des occupants de locaux commerciaux :** extension de la suspension du loyer aux locataires de baux commerciaux (art. L.521-2 CCH)

**- évolution des modalités de chiffrage justifiant une interdiction définitive d'habiter ou d'une prescription de démolition :** pour prendre une telle mesure le « coût de la remise en état du bien aux normes de salubrité, de sécurité et de décence » (et non plus avec le coût des seuls travaux nécessaires à la résorption de la situation d’insalubrité/d’insécurité) doit être supérieur au coût de reconstruction (art. L511-11 CCH). Cette nouvelle méthode de chiffrage assouplit et sécurise  les conditions permettant de prononcer une telle mesure en particulier en matière de péril.

- sur les infractions passibles d’une amende de 100 000 € : l’article L511-22 vise désormais expressément, le non-respect de mauvaise foi d’un arrêté prescrivant une cessation de mise à disposition de locaux impropres à l’habitation / une interdiction d’utiliser (*et plus seulement une interdiction d'habiter*) (art. L511-22)

*Dispositions applicables en copropriété*

- en cas de vente d’un lot de copropriété, l’arrêté de police visant l’immeuble devra être intégré au dossier de diagnostic technique (*l’absence de ce document étant un motif de résolution*) (article L271- 4 CCH)

- lorsque la procédure concerne les parties communes d’un immeuble en copropriété, l’obligation d’information du syndic est étendue aux **occupants** (et plus seulement aux copropriétaires), et ce dès le stade de la phase contradictoire – il incombe donc au syndic d’aviser occupants et copropriétaires de la procédure (art. L511-10 et L511-12 CCH)

- lorsqu’un arrêté de police vise un immeuble en copropriété, possibilité pour le signataire de l’arrêté (maire ou préfet) d’assister ou de se faire représenter à l’AG, de formuler des observations, d’être destinataire du PV d’AG  (art 29-16. Loi de 1965). Cela pourrait favoriser le dialogue auprès des copropriétaires et favoriser le suivi d’exécution

**II.  Sur le permis de louer / permis de diviser**

II1. Le permis de louer

- la délégation de l’instruction aux communes volontaires par l’EPCI compétent pour instaurer le dispositif n’est plus conditionnée à l’existence d’un PLH et la durée de cette délégation est déterminée librement par l’EPCI avec la commune (L 634-1 et L.635-1 CCH)

- **instauration d’un droit de visite pour l’instruction de l’ autorisation préalable à la mise en location (APML)** : durant l’instruction de la demande, la visite est explicitement autorisée et est effectuée dans les mêmes conditions que lors de l’instruction des procédures de police (*limitation horaire et saisine du JLD en cas d’opposition des occupants -locataires en place- ou si la personne habilitée à donner l’accès ne peut être atteinte: également compétence du JLD*) (art.L.635-3 CCH). Un refus du demandeur de laisser procéder à une visite pourrait éventuellement motiver un rejet de sa demande

- ouverture d'une **expérimentation** pour l’instruction de l’APML dans les cas de colocations formalisées par contrats multiples : la demande peut être rejetée s’il ressort de l’instruction qu’il n’est pas garanti aux occupants des conditions de vie digne, quand bien même les normes de décences seraient respectées. À pouvoir d’appréciation étendu, notamment sur le critère de surface (art. 33 de la loi)

- régime de l’amende : désormais, les amendes sont prononcées par l’autorité compétente au titre du permis de louer (*après une phase contradictoire*) et non plus par le préfet ; le produit de l’amende reviendra à la collectivité compétente (art. L. 634-4, L. 635-7 CCH)

II. 2. Le permis de diviser

- Délai d’instruction porté de 15 jours à un mois (L.126-20 CCH)

 **III.  La lutte contre les marchands de sommeil**

- Durcissement du quantum des peines pour l’infraction de soumission d’une personne vulnérable ou dans un état de dépendance, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine (art. 225-14 du code pénal)

 **IV.  Les opérations d’aménagement / outils de maîtrise foncière**

**IV. 1. Les opérations de restauration immobilière (ORI)**

Extension explicite de l’objet des ORI :

* aux travaux ayant pour objet /effet la rénovation énergétique, d'améliorer la performance énergétique des immeubles concernés;
* aux travaux ayant pour objet / effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité des immeubles concernés / la sécurité des personnes

*Dans les faits, ces objets pouvaient déjà être intégrés aux programmes de travaux déclarés d’utilité publique sans difficulté particulière.*

* Aux travaux d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation *(ce qui était déjà prévu)*

 **IV. 2. L'expropriation en "loi Vivien"**

- extension du champ d’application aux immeubles touchés par une interdiction définitive "d’utiliser", et non plus seulement une interdiction définitive d'habiter : cela permet d’inclure les locaux professionnels/commerciaux;

- la valeur des locaux interdits d’utilisation est également appréciée selon le principe de la "récupération foncière" (locaux non destinés à l’habitation)

- extension du champ d’application de la DUP Vivien en lien avec l’évolution des modalités d’évaluation du coût des travaux justifiant une IH définitive ou prescription de démolition – voir *supra*, I. sur la police spéciale de l’habitat (cf. art L511-11 CCH)

**IV.3 Nouvelle procédure d’expropriation des immeubles en état d’insalubrité / insécurité remédiable (art L 512-1 à L 512-6)**

- **procédure simplifiée d’expropriation sur le modèle de la DUP Vivien des immeubles visés par des prescriptions de travaux**

Sous 3 conditions :

1) immeuble visé par au moins 2 arrêtés de police non entièrement exécutés ou ayant nécessité une intervention d’office

2) nécessité de mesures de remise en état

 3) mise en place d’un plan de relogement ou d'hébergement si l’immeuble est à usage d’habitation, occupé et qu’une interdiction temporaire d'habiter est justifiée (nouvelle procédure codifiée aux art. L512-1 et s du code de l’expropriation)

 **IV.4 Le cas des copropriétés "dégradées"**

- création d’un nouveau régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées (art. L.300-10 C.urb.)

- expérimentation introduite par la Loi ALUR permettant à l’Etat / une collectivité d’exproprier des parties communes d’un immeuble en copropriété prolongée de 10 années (L.242-1 C.expr.)

- expérimentation pour 10 ans d’un conventionnement permettant à un opérateur habilité par l’Etat /une collectivité de faire l’acquisition temporaire du terrain d’assiette ou des parties communes/équipements communs d’une copropriété en vue de leur rénovation (art. 11 de la loi)

 La Loi du 10 juillet 1965 est par ailleurs modifiée en différents points concernant la gouvernance des copropriétés et le recouvrement des charges.