

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

Adopté le 23 janvier 2024 en première lecture avec modifications par l'Assemblée nationale

Source : service-public.fr

Le projet du gouvernement

Le projet de loi poursuit deux buts principaux :

- réagir plus fermement et rapidement aux situations d'habitat dégradé ;
- favoriser les grandes opérations d'aménagement.

Il fait suite au plan "Initiatives copropriétés" lancé en 2018 qui a permis de requalifier 88 000 logements et au [rapport pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne](#) des deux maires Mathieu Hanotin et Michèle Lutz, remis fin octobre 2023 au ministre délégué au logement.

Le projet de loi redéfinit les critères permettant de caractériser l'état irrémédiable de l'insalubrité ou de l'insécurité d'un bâtiment (extension du champ des travaux pouvant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière - ORI). Il introduit **la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif, plus souple et plus simple**, pour le financement des travaux essentiels à la préservation et au bon entretien de l'immeuble ou des travaux de rénovation énergétique.

Une nouvelle procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des propriétaires de logements frappés par un arrêté de péril ou d'insalubrité est créée. Elle permettra l'engagement, à l'initiative des collectivités publiques, des travaux nécessaires pour éviter que la dégradation d'un immeuble ne devienne irrémédiable et conduise à sa démolition. Si les travaux prescrits par l'autorité publique n'ont pas été exécutés, cette procédure autorisera, en raison de l'urgence à réaliser les travaux, "la prise de possession anticipée moyennant l'octroi d'une indemnité provisionnelle".

Afin de sécuriser le traitement des copropriétés dégradées, **l'insaisissabilité des comptes bancaires de copropriétés en redressement est prévue.**

La procédure de mandat *ad hoc* est en outre facilitée. Un **régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées** est institué. Le régime applicable au droit de préemption urbain est clarifié pour que les collectivités locales qui voudraient mettre en place un dispositif de préemption sur une copropriété dégradée puissent le faire plus facilement.

Le texte donne un nouvel outil aux opérateurs d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), leur permettant de **solliciter une procédure judiciaire de scission forcée de grands ensembles en copropriétés ou la création d'un ou plusieurs syndicats secondaires**. Ainsi, lorsque l'opérateur d'une ORCOD (ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national) sera confronté à une copropriété présentant de graves difficultés d'entretien ou d'administration pouvant compromettre sa gestion et son fonctionnement, il pourra saisir le juge pour que soit ordonnée soit la division du syndicat des copropriétaires, soit la création d'un ou plusieurs syndicats secondaires. Il s'agit de déconcentrer la prise de décision au niveau de gestion le plus pertinent et, si besoin, d'isoler les immeubles les plus en difficulté de ceux pouvant faire l'objet de mesures de redressement.

Le projet de loi est complété par d'autres mesures, comme l'obligation d'information des copropriétaires et des occupants si un immeuble ou certains de ses logements sont concernés par des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

L'examen du texte au Parlement

En première lecture, les députés ont voté plusieurs amendements dont certains du gouvernement, en particulier pour :

- permettre à l'association Foncière Logement (AFL), filiale du groupe Action Logement, d'intervenir plus facilement dans le cadre des opérations de restauration immobilière, d'amélioration de l'habitat et de résorption de l'habitat indigne ;
- améliorer le nouveau dispositif de prêt global collectif pour les copropriétés ;
- élargir le champ d'intervention du **fonds de garantie de rénovation énergétique à tous les travaux de rénovation des copropriétés en difficulté** ;
- prolonger de dix ans l'expérimentation autorisée par la Loi "Alur" du 24 mars 2014 pour permettre d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété ;
- permettre aux communes de définir des secteurs d'habitat dégradé dans lesquels les propriétaires d'immeubles de plus de 15 ans devront réaliser **un diagnostic structurel de l'immeuble incluant un descriptif des désordres liés à sa solidité**. Ce diagnostic devra être transmis aux maires ([amendement gouvernemental](#)) ;
- **renforcer les sanctions pénales contre les marchands de sommeil**. Une nouvelle peine complémentaire d'interdiction d'acquérir un bien immobilier (autre que la résidence principale) pendant une durée de 15 ans maximum pourra à l'avenir être prononcée à l'encontre de ces bailleurs peu scrupuleux ;
- instaurer des **sanctions pénales en cas location d'un logement sans bail écrit** (un an de prison et 20 000 euros d'amende) ;
- obliger les syndicats de copropriété à informer les copropriétaires et occupants d'un immeuble sur les procédures contre l'habitat indigne en cours.

Le Sénat doit désormais examiner le projet de loi.

Observations COPRO+ 10/02/24 (Cécile BARNASSON et Pierre OLIVIER)

Ce projet de loi tente de répondre à deux difficultés majeures de la copropriété : le traitement des **copropriétés très dégradées** et le **financement des travaux** dans l'ensemble du parc.

Le marché des copropriétés très dégradées (type ORCOD Grigny2) est en forte expansion. Le projet précise des modalités de « **soins palliatifs** » pour les ensembles dont le pronostic vital est engagé. Il résout certaines difficultés techniques de redressement ou d'euthanasie (recyclage). Parmi ces mesures.

Les scissions, préconisées par COPRO+ pour tout ensemble de plus de 200 lots.

L'insaisissabilité des comptes répond à un gag : par exemple un créancier privé de gestion courante, fournisseur de gaz, peut demander la saisie du compte sur lequel la personne publique verse des subventions pour travaux !

L'expropriation des parties communes prévue en « expérimentation sur 10 ans » par la loi ALUR n'a jamais pu être mise en œuvre face à sa complexité juridique, contrainte par le statut actuel. Elle permettrait d'éviter l'expropriation globale de l'immeuble dans le cadre de **l'état de carence** (faillite) et serait beaucoup moins onéreuse pour la personne publique. **C'est une véritable ouverture vers la substitution du statut d'indivision** cible de COPRO+. Nous sommes candidats pour expérimenter et ... **élargir la brèche !**

La partie innovante sur le **financement des travaux d'entretien, pour les copropriétés saines**, répondrait à une de nos demandes : globaliser le financement des travaux sans distinction des parties énergétiques (Eco-PTZ) et autres (type COPRO-1) incompréhensible pour les copropriétaires et très complexe à monter.

Cela satisferait les syndicats et AMO mais il faut rester très prudent. Encore beaucoup de points d'ombre sur les modalités pratiques et sur la mise en œuvre des garanties. Pas de précipitation d'annonce, attendons la version finale et surtout le **décret d'application... et les offres bancaires !**

