

Publié le 21 décembre 2023

Projet de loi pour accélérer la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement

Lors du Conseil des ministres du 12 décembre, le ministre chargé du logement a présenté, un projet de loi visant à réduire les délais d'élaboration et de mise en œuvre des opérations de rénovation des copropriétés dégradées, de traitement de l'habitat indigne et d'aménagement urbain. L'objectif est de faciliter l'intervention des collectivités comme celles des opérateurs afin d'accélérer les rénovations. Plusieurs dispositifs opérationnels sont créés ou simplifiés en ce sens : une nouvelle procédure d'expropriation afin de permettre d'intervenir sur un immeuble avant que sa démolition ne devienne irrémédiable, le recours au régime de concession pour le traitement des copropriétés dégradées, la simplification du droit de préemption des collectivités pour lutter contre l'arrivée des marchands de sommeil...



Il faut actuellement « entre 5 et 10 ans pour mettre en œuvre des dispositifs de redressement de copropriétés en difficulté, 20 ans et plus pour la transformation des grands ensemble des copropriétés ou la requalification de quartiers anciens dégradés et de 10 à 15 ans pour une grande opération d'aménagement type « opération d'intérêt national » ».

Pour réduire ces délais, le ministre chargé du logement a dévoilé, lors du Conseil des ministres du 12 décembre, son projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Le texte avait été préalablement soumis au Conseil d'État, dont l'avis a été rendu public le 12 décembre. Il sera examiné par l'Assemblée nationale à partir du 22 janvier 2024.

Le projet de loi prévoit de très nombreuses mesures visant à « accroître, diversifier, sécuriser et moderniser les moyens d'action des collectivités et des opérateurs pour permettre une intervention précoce sur l'habitat dégradé et à simplifier les procédures administratives et judiciaires tendant à y remédier ». Parmi les principales dispositions, on retiendra :

- la création d'une nouvelle procédure d'expropriation des propriétaires de logements frappés par un arrêté de police, avant que la situation ne devienne irrémédiable (nécessitant alors la démolition de l'immeuble) ;
- l'instauration d'une procédure permettant à l'opérateur chargé de la mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCoD) ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées déclarée d'intérêt national (ORCoD-IN) de demander au juge d'ordonner soit la division du syndicat des copropriétaires, soit la création d'un ou plusieurs syndicats secondaires, afin de faciliter la prise de décision ;

- une redéfinition des critères permettant de caractériser l'état irrémédiable de l'insalubrité ou de l'insécurité d'un bâtiment afin de faciliter la prise d'arrêtés ordonnant la démolition d'un immeuble ou l'interdiction définitive de l'habiter ;
- la création d'un nouveau type de prêt collectif pour le financement des travaux essentiels au bon entretien de l'immeuble, ainsi que des travaux de rénovation énergétique ;
- la possibilité de recourir à la concession d'aménagement pour réaliser des opérations de traitement de copropriétés dégradées et de déléguer au concessionnaire le droit de préemption urbain ;
- l'extension de la procédure d'expropriation aux locaux commerciaux frappés par une interdiction définitive d'utiliser ;
- l'extension aux opérations d'intérêt national (OIN) de la procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de la procédure de prise de possession immédiate d'immeubles expropriés ;
- l'extension de la procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme aux opérations de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), y compris pour celles qui sont d'intérêt national (ORCoD-IN).

Un autre article, publié par Cadre de ville et accessible aux seuls abonnés, peut vous intéresser :

[Les collectivités territoriales peuvent-elles contester en justice une autorisation environnementale ?](#)