



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DOSSIER
DE PRESSE**

PROJET DE LOI « HABITAT DÉGRADÉ »

27 MARS 2024



ÉDITO DE GUILLAUME KASBARIAN, MINISTRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Aujourd'hui, environ **1,5 million de logements** sont situés dans des copropriétés fragiles ou dégradées. Il est tout simplement intolérable qu'autant de personnes vivent aujourd'hui, dans notre pays, dans des logements dégradés, indécents ou indignes.*

En complément des mesures financières et réglementaires mises en place au cours des derniers mois, il était nécessaire d'adopter des mesures législatives avec une ambition : accélérer et simplifier les outils de lutte contre la dégradation de l'habitat.

Avec ce texte, adopté à la quasi-unanimité tant à l'Assemblée qu'au Sénat, nous nous attaquons directement à ce problème : d'abord en aidant les copropriétés à emprunter pour réaliser les travaux de rénovation (prêt « tout en un »), ensuite en renforçant les outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation, et enfin en augmentant les sanctions contre les « marchands de sommeil », qui profitent de la dégradation de l'habitat.

C'est un texte riche de mesures concrètes et opérationnelles qui permettront aux collectivités, aux services de l'Etat, aux bailleurs sociaux et aux opérateurs spécialisés de mieux gérer des situations souvent dramatiques.



Guillaume Kasbarian, ministre chargé du Logement

Le texte agit sur 10 leviers majeurs tout au long de la chaîne de la dégradation.

1. **Améliorer le fonctionnement des copropriétés** : renforcer l'information des copropriétaires sur l'état de la copropriété, fluidifier sa gestion par la numérisation des notifications envoyées par le syndic, faciliter les votes en assemblée générale pour les travaux de rénovation énergétique, simplifier les saisies en cas d'impayés de charges.
2. **Enrichir la connaissance collective du parc de logements et de son état** : ouvrir au maire la faculté de définir des zones dans lesquelles un diagnostic structurel de bâtiment est obligatoire, notamment en centre ancien connaissant de forts enjeux de dégradation de l'habitat (en réponse notamment aux effondrements de Bordeaux et Lille), améliorer la connaissance des copropriétés en complétant le registre des copropriétés, mieux informer les occupants et les potentiels acquéreurs quant aux procédures de police qui pèsent sur les immeubles.
3. **Renforcer les outils à la disposition des élus locaux pour éviter les drames** : rendre possible le recours aux services d'incendie et de secours pour constater les situations d'insécurité au titre des procédures de police de l'habitat, permettre la présence du maire ou du préfet aux assemblées générales des copropriétés qui sont placées sous arrêté, faciliter la mobilisation par les collectivités du droit de préemption et le recours aux contrats de concession avec des opérateurs pour réhabiliter les bâtiments, confier aux collectivités le soin de prononcer les amendes en cas de violation du permis de louer.
4. **Stopper les cycles de dégradation de l'habitat en outre-mer** : accélérer les processus de sorties d'indivision dans les territoires fortement affectés par des litiges successoraux, faciliter le partage des biens entre indivisaires, renforcer les procédures de traitement de l'habitat informel, simplifier la prise des arrêtés préfectoraux d'insalubrité.
5. **Permettre aux copropriétés de financer la réalisation des travaux nécessaires** : ouvrir aux syndicats de copropriétaires la possibilité de souscrire un nouveau **prêt global « tout en un »** auxquels tous les copropriétaires participent, qui permettra de réaliser des travaux plus vite, en permettant également aux copropriétés en difficulté d'y recourir en s'appuyant sur un fonds de garantie publique.
6. **Mieux accompagner les copropriétés qui connaissent des difficultés** : interdire aux créanciers de saisir les aides publiques destinées aux travaux urgents, faciliter la scission des grandes copropriétés ingouvernables en petits ensembles plus gérables, créer un agrément de « syndic d'intérêt collectif », qui peut être un bailleur social, pour améliorer la gestion des copropriétés en difficulté, responsabiliser les syndics pour encourager l'intervention le plus en amont possible d'une dégradation de la santé financière de la copropriété.
7. **Sanctionner les marchands de sommeil qui tirent profit de ces situations** : punir plus sévèrement les marchands de sommeil : en portant la peine à 7 ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende et en augmentant la peine en cas de circonstances aggravantes, en allongeant l'interdiction faite à ces personnes d'acheter des biens pour les louer, en permettant l'accès des notaires au casier judiciaire des personnes morales pour éviter le contournement de l'interdiction d'acheter via des SCI, ou en séquestrant des indemnités d'expropriation en cas de soupçons avérés de délit de marchand de sommeil.
8. **Faciliter l'intervention publique avant que les dommages ne soient irréversibles** : responsabiliser les propriétaires qui doivent faire des travaux, exproprier si les travaux ne sont pas faits au bout d'un délai raisonnable sans attendre que la copropriété soit au bord de l'effondrement, clarifier la procédure d'expropriation des immeubles dont la dégradation est irréversible, simplifier la procédure de carence et la procédure de prise de possession d'extrême urgence en cas de risque très élevé, permettre de reloger plus facilement les habitants le temps de l'opération de requalification.

9. **Lutter contre les constructions illicites partout où elles se réalisent** : permettre au maire de faire réaliser, sur des constructions qui sont en infraction avec la réglementation et qui mettent en danger la sécurité et la santé des occupants, des travaux d'office aux frais du propriétaire, allonger les délais permettant aux préfets de Guyane et Mayotte de décaser immédiatement des bidonvilles en cours d'édification.
10. **Accélérer la production de nouveaux logements là où sont les besoins** : passer du permis de construire à la déclaration préalable pour la construction de logements par les organismes de logement social en Guyane et à Mayotte, faire sortir plus rapidement de terre des opérations d'intérêt national, pour lesquelles les procédures sont accélérées en reprenant les dispositifs de la loi sur les Jeux Olympiques et Paralympiques, viser la construction de logements là où sont les besoins les plus forts, à l'instar du programme en faveur des 22 « Territoires engagés pour le logement ».

Le ministère poursuivra les travaux dans les prochaines semaines pour assurer la mise en œuvre rapide et le suivi, sur le terrain, des nouveaux outils apportés par cette loi.

Contacts presse
Service presse de Guillaume Kasbarian,
ministre délégué auprès du ministre de la
Transition écologique et de la Cohésion des
territoires,
chargé du Logement

Tél : 01 40 81 34 77

Mél : presse.ml@logement.gouv.fr



MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité