



...les résultats de la consultation en ligne sur le projet de loi sur **L'HABITAT DÉGRADÉ : DES ÉLUS LOCAUX MOBILISÉS MAIS FACE À LA COMPLEXITÉ**



Le Sénat va examiner dans les prochains jours le [projet de loi visant à accélérer et simplifier les procédures de lutte contre l'habitat dégradé pour améliorer les outils à la disposition des maires et des présidents d'EPCI concernés](#).

Ce projet de loi se veut le résultat du retour d'expérience à mi-parcours du Plan initiative copropriété (PIC),

lancé en 2018, ainsi que des nouveaux outils mis en place par la loi ELAN de 2018. Il fait également suite au [rapport de Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis, et Michèle Lutz, maire de Mulhouse](#), qui relevait qu'en France métropolitaine, **400 000 logements, représentant plus d'1,1 million d'habitants, sont jugés « indignes »** et que 100 000 copropriétés sont estimées « fragiles ».

Dans cette perspective, [Dominique Estrosi-Sassone](#), présidente, et [Amel Gacquerre](#), rapporteure du texte pour la [commission des affaires économiques](#) chargée d'instruire le projet de loi au fond, **ont souhaité mieux connaître les besoins et les difficultés des maires et recueillir leur avis sur les principales dispositions du texte, ainsi que leurs suggestions.**

Outre des contributions directes, 738 maires, présidents d'EPCI et élus locaux ont répondu à la consultation lancée sur le site du Sénat, un tiers seulement y ayant répondu intégralement, en raison de la complexité du sujet.



des élus
ont des copropriétés
dégradées
dans leur commune



pensent que c'est une
problématique
importante ou
très importante



trouvent le relogement
difficile à mettre
en œuvre



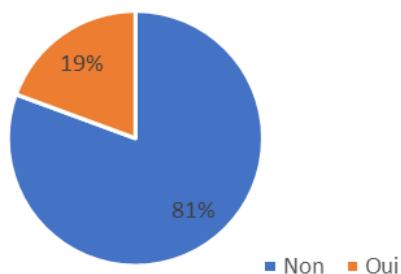
estiment que le RNIC
n'est pas un outil
efficace et
n'est pas connu

1. FACE À UNE PRÉOCCUPATION MAJEURE DES ÉLUS, DES OUTILS COMPLEXES

58 % des élus indiquent avoir des copropriétés dégradées dans leurs communes. C'est une préoccupation (importante ou très importante) pour les deux tiers d'entre eux.

Pourtant, les maires semblent mal informés ; **peu connaissent et utilisent les outils disponibles** que le projet de loi vise à améliorer.

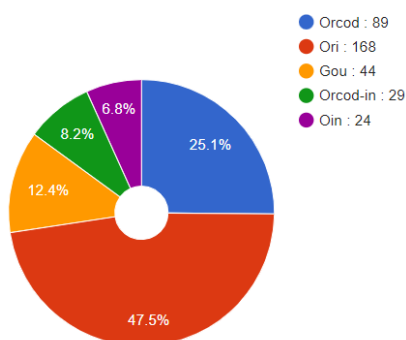
Êtes-vous destinataire de données collectées par l'Anah sur les copropriétés de votre commune / EPCI ?



Ainsi, 59,6 % des élus estiment que le Registre national d'immatriculation des Copropriétés (RNIC), n'est pas un outil efficace pour repérer les copropriétés en difficulté. La moitié des répondants ignorent même son existence. 81 % indiquent, en outre, ne pas être destinataires des données récoltées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les copropriétés de leur commune.

Les réponses et commentaires laissés par les élus, témoignent de leurs difficultés à appréhender et à se saisir d'outils et de procédures complexes : cette complexité – qu'elle soit réelle ou perçue comme telle – ressort comme un frein pour les élus désireux d'agir contre l'habitat dégradé, d'autant que beaucoup d'entre eux, notamment dans les petites ou moyennes communes, ne disposent pas des services juridiques et /ou techniques nécessaires pour mener à bien de telles procédures.

« Je suis totalement perdu face à toutes ces procédures », un maire.



Peu d'entre eux ont connaissance des outils visés par le projet de loi ou ont eu l'occasion de les mettre en œuvre. C'est notamment, le cas du Plan Initiative Copropriétés (PIC), instauré en 2018, qui ne concerne que 6 % des répondants. Il en est de même des opérations d'intérêt national (OIN) qui ne touchent que 3 % des élus qui se sont exprimés.

En revanche, près de la moitié d'entre eux, estiment que les opérations de restauration immobilières (ORI) sont les outils d'aménagement les plus adaptés pour traiter le cas de grandes copropriétés dégradées. En

effet, si les grandes opérations de type opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), grande opération d'urbanisme (GOU) ou OIN, concentrent l'attention et les moyens, l'ORI demeure la procédure la plus répandue et la plus à la main des collectivités.

Plus de 90 % des répondants soulignent également, quelle que soit la procédure utilisée, les très grandes difficultés posées par le relogement des occupants, qu'il soit définitif ou bien provisoire, le temps des travaux.

Malgré les nombreuses modifications législatives et réglementaires intervenues ces dernières années, tant dans le domaine du logement que dans celui de la police de l'habitat, **les élus sont dubitatifs quant à l'opérationnalité des dispositifs instaurés** : plus de la moitié des répondants estiment par exemple que la réforme et l'harmonisation des différentes polices relatives à l'habitat indigne, faite par voie d'ordonnance en 2020, n'a pas réellement facilité leur mise en œuvre.

67 % n'ont pas utilisé la possibilité de transférer cette compétence au président de l'EPCI ; *a contrario*, 6 % indiquent que leur EPCI a bénéficié d'une délégation de compétence du préfet en la matière. **Les communes souhaitent garder la main sur le sujet de l'habitat dégradé.**

Par ailleurs, ils sont 76 % à souhaiter le maintien d'une gestion bicéphale de ce sujet par la commune et le préfet. Les élus souhaitent en effet **que l'État joue pleinement son rôle,**

dans le cadre des prérogatives qui sont les siennes : la faiblesse des moyens humains des agences régionales de santé (ARS) est notamment relevée, en particulier dans certains départements peu peuplés, comme en Ariège. Or c'est à elles qu'il appartient de constater les situations d'insalubrité.

Face à la complexité du sujet, le besoin d'un accompagnement solide apparaît aussi à travers le fait que **70 % des répondants appellent de leurs vœux la création d'un syndic d'intérêt général**, qui pourrait être un bailleur social (proposition n° 10 du rapport Hanotin-Lutz et article 5 *bis* du projet de loi) pour agir efficacement contre l'habitat dégradé.

2. FACILITER ET SIMPLIFIER : UN OBJECTIF PARTAGÉ PAR LES ÉLUS

De manière générale, qu'ils soient touchés directement ou non, les élus expriment un fort soutien à l'objectif de simplification des problématiques d'habitat dégradé.

Par exemple, concernant les **Opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod)** :

- **80 % des élus sont favorables à l'extension de la possibilité de prise de possession anticipée** en cas d'expropriation à l'ensemble des Orcod (article 11 du projet de loi).
- si peu d'élus ont connaissance de scissions de copropriété, les élus estiment qu'il faudrait **simplifier et raccourcir les délais pour que l'opérateur de l'Orcod et les collectivités locales puissent déclencher une scission ou une subdivision judiciaire** sans passer par une administration provisoire de la copropriété, ce qui pourrait faire gagner un temps précieux dans la procédure de réhabilitation (article 10 du projet de loi).

De même, peu d'élus ont utilisé la procédure de déclaration de carence depuis sa création en 2003 (4 % des répondants seulement y ont eu recours). 64 % des répondants estiment cependant que la création d'une présomption de difficultés financières en cas de non-présentation des comptes, prévue par le projet de loi, est de nature à lever les obstacles à une reconnaissance de l'état de carence par le juge (article 13 du projet de loi).

De même concernant le risque de **saisie des subventions publiques versées pour le redressement d'une copropriété** : très peu d'élus y ont été confrontés (9 répondants sur 738), mais 73 % se prononcent en faveur de l'insaisissabilité des comptes placés à la Caisse des dépôts et consignations (article 4 du projet de loi).

Parallèlement, plusieurs élus ont fait remonter, à travers cette consultation, le besoin de davantage de **subventions de l'Anah** dans les opérations de réhabilitation, dont par exemple la « *systématisation de celles-ci à travers des **mécanismes d'acomptes** dès le début de la mise en chantier* », ou « *la création **d'un fonds de garantie** qui aurait vocation à sécuriser les frais avancés et inciterait les collectivités à conduire les procédures jusqu'à leur terme* ».

Pour les copropriétaires eux-mêmes, des élus ont suggéré de « *créer un fonds de garantie de la dette avec caution d'État pour les copropriétés qui lancent des travaux de remédiation ou de rénovation globale* ». Elle a d'ailleurs été introduite à l'article 2 *bis* A du projet de loi.

91 % souhaitent également **l'élargissement du dispositif « Denormandie dans l'ancien » aux travaux de sortie de l'habitat indigne**, ainsi que le propose également le rapport Hanotin-Lutz. Actuellement, le dispositif n'est disponible que dans les 222 villes du plan [Action cœur de ville](#) et les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).

3. DES OUTILS POUR AGIR : UNE DEMANDE FORTE

Face à l'habitat indigne, **les élus souhaitent globalement une plus grande latitude** dans leurs capacités d'agir, et davantage de moyens d'action.

Ils appellent par exemple à l'extension du permis de louer mis en place par la loi ALUR, et sont **79 % à souhaiter donner aux agents de police municipale le pouvoir de mener des enquêtes judiciaires en habitat indigne sur réquisition du procureur de la République** et dans le cadre du contrat local de sécurité, proposition figurant également dans le rapport Hanotin-Lutz.

Il ressort également de la consultation la nécessité de mieux prendre en compte la question du bâti dégradé en état d'abandon manifeste, sujet connexe à celui de l'habitat indigne, mais qui apparaît comme une réelle préoccupation, notamment dans les petites communes rurales et les petites villes : de nombreux élus appellent au **renforcement des leviers d'action du maire sur les biens vacants, notamment en cas d'indivision** : « *Il serait également fort utile de travailler sur les successions vacantes et les cas d'indivision qui mènent à de l'habitat dégradé inoccupé. Le sujet met souvent de longues années à trouver une solution (parfois allant au traitement par une procédure d'état d'abandon manifeste qui, dans ce cas, est trop rigide et long)* ». Dans ce cadre, **98 % souhaitent la simplification du régime de l'expropriation des biens en état d'abandon manifeste, et 96 % sont favorables à la réduction du délai de 30 ans à 10 ans pour l'acquisition de biens sans maître.**

Enfin, **97 % des répondants estiment qu'il faudrait rendre possible la vente à l'euro symbolique des immeubles confisqués par la justice** au bénéfice des collectivités territoriales (proposition n° 5 du rapport Hanotin-Lutz).

Enfin, **les élus misent sur la prévention.** Conformément aux préconisations du rapport Hanotin-Lutz, 87 % se prononcent en faveur d'un **diagnostic obligatoire de la structure des immeubles**, 91 % estimant que celui-ci devrait pouvoir être réalisé d'office aux frais du propriétaire.



Dominique Estrosi Sassone

Présidente de la commission

Sénateur
des Alpes-Maritimes
(Les Républicains)



Amel Gacquerre

Rapporteure

Sénatrice
du Pas-de-Calais (Union
centriste)

Commission des affaires économiques
<https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/commissions/commission-des-affaires-economiques.html>

Téléphone : 01.42.34.23.20

Consulter le dossier législatif :
<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl23-278.html>

