

Les sénateurs adoptent à l'unanimité le projet de loi sur l'habitat dégradé

Après son adoption en première lecture par l'Assemblée nationale le 23 janvier dernier, le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a été approuvé le 28 février par les sénateurs qui y ont apporté leur contribution.



A l'image de celui effectué devant l'Assemblée nationale, l'examen du projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement par le Sénat aura lui aussi été plus rapide que prévu, preuve que ce texte fait l'objet d'un large consensus. Adopté en première lecture le 23 janvier dernier par les députés à une large majorité, le texte a fait l'unanimité parmi les sénateurs lors du vote intervenu à la Chambre haute mercredi 28 février dans la soirée.

Ce projet de loi veut offrir des outils pour soutenir les copropriétés fragiles et s'attaquer plus durement aux marchands de sommeil. Parmi ses dispositions principales figurent par exemple le fait d'ouvrir la possibilité pour toutes les copropriétés de souscrire un prêt collectif pour le financement de travaux essentiels et de rénovation énergétique ; la création d'une nouvelle procédure d'expropriation des propriétaires de logements frappés par un arrêté de police, avant que la situation devienne irrémédiable avec la démolition de l'immeuble ou encore la clarification du régime applicable au droit de préemption urbain pour lutter contre l'arrivée de marchands de sommeil dans les ensembles déjà en difficulté.

Texte amendé en commission et en séance publique

En commission le 14 février, puis en séance publique les 27 et 28 février, le Sénat a modifié le projet de loi sur "plusieurs points importants", précise-t-il, par des amendements portant notamment sur les mesures visant à faciliter le travail des maires dans la lutte contre l'habitat dégradé, objectif principal du texte. Ainsi, le texte adopté a intégré dans les missions de l'Agence nationale de cohésion des territoires (ANCT) le conseil et le soutien aux collectivités territoriales en faveur de la rénovation de l'habitat dégradé, notamment lorsque celles-ci n'ont pas de services techniques importants. Les communes pourront en outre exiger la réalisation d'office d'un diagnostic structurel des immeubles dans les zones d'habitat dégradé aux frais des propriétaires, mais aussi faciliter les procédures d'expropriation, notamment des immeubles dégradés à titre remédiable, ainsi que l'utilisation de constructions temporaires pour assurer le relogement des occupants dans le cadre d'opérations de résorption de l'habitat indigne ou dégradé.

Deux autres amendements prévoient, pour l'un, de mettre gratuitement à la disposition des communes les biens confisqués aux marchands de sommeil pour réaliser des logements et, pour l'autre, d'attribuer aux communes ou EPCI compétents le bénéfice des amendes en matière de permis de louer.

Une "grande loi logement" attendue

Les mesures en faveur de la lutte contre les marchands de sommeil, autre volet important du texte, ont, elles aussi, été renforcées, en portant notamment de 10 à 15 ans l'interdiction d'acquérir un bien immobilier encourue par les bailleurs indécents, ou encore en facilitant la mise en œuvre des permis de louer et de diviser.

Enfin, pour favoriser le redressement des copropriétés, le texte amendé facilite l'engagement des banques et des cautions en faveur du nouveau prêt collectif aux copropriétés en s'assurant des capacités de remboursement des copropriétaires et demande au gouvernement d'assurer le financement de la garantie publique nécessaire au prêt collectif.

Ce texte apporte "une brique supplémentaire pour sécuriser l'offre sur le marché et assurer la rénovation du parc d'habitat pour les Français", s'est félicité le ministre délégué au Logement, Guillaume Kasbarian sur le réseau social X. "Nous avons voulu faire un texte qui soit le plus utile possible pour accélérer et simplifier la rénovation de cet habitat dégradé", a commenté pour sa part la sénatrice Les Républicains Dominique Estrosi Sassone, tout en appelant le gouvernement à poursuivre "rapidement" le chantier d'une "grande loi logement". Car si ce texte "va dans le bon sens" pour la sénatrice écologiste Antoinette Guhl, "la priorité absolue" reste la crise du logement, véritable "bombe sociale à retardement" pour beaucoup d'observateurs.

Publié le 29/02/2024 – Localtis – Emmanuelle Chaudieu – JGPmedia pour Localtis