

LOI « habitat dégradé » du 9 avril 2024

Quelques outils opérationnels

La construction de logements temporaires et le relogement temporaire

- Combinaison d'un relogement temporaire avec la construction de logements temporaires : art L314-2 du CU et d'un L421-5-3 du CU
- Les constructions temporaires et démontables : L421-5-3
 - Sans formalité du CU
 - Situations visées :
 - Opérations d'aménagement de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne; *type RHI*
 - Situations d'habitat indigne en OPAH
 - NPRU
 - Opération de requalification des copropriétés dégradées
 - Situations d'expropriation d'immeubles indignes
- Objectif exclusif : reloger temporairement les personnes délogées à titre définitif ou provisoire
- Respect de conditions minimales de confort et d'habitabilité (à fixer par décret).

Conditions de construction

- Accord préalable du maire sur l'implantation
- Un accord entre le maitre d'ouvrage et le maire précisant :
 - La nature et l'usage du projet de construction
 - La date de début d'implantation
 - La date de fin d'implantation
- Accord pouvant etre renouvelé
- Remise en état initial des lieux avant échéance de l'accord par le maitre d'ouvrage
- Pas d'implantation dans les zones à risques
 - *donc, y compris en zone inconstructible ?*

Observations

- *Utilité réelle de l'absence de formalité d'urbanisme;*
- *Dispositions utiles pour des opérations lourdes de RHI, de démolitions, outre-mer*
- *Facilités d'implantation*

Le relogement des occupants

- Est précisé à l'art L314-2 du CU; article général concernant le droit au relogement des occupants pour toute opération d'aménagement
- Besoin de relogement définitif des occupants dans le cadre des opérations définies ci-dessus
- Accord des occupants
- Relogement temporaire dans ces constructions démontables : durée maximale de 2 ans

Observations

- *Le relogement temporaire a toujours été admis, sans caractère exceptionnel, notamment dans les opérations de RHI ou de PNRU ...y compris en structures démontables*
 - *Disposition qui risque d'être mal interprétée et restrictive ?*
- *La durée maximale de 2 ans est inférieure à la durée possible de la construction temporaire et peut être insuffisante ...*
- *Contradiction entre situations de délogés à titre définitif ou temporaire entre les 2 articles*
- *L'accord des occupants peut être bloquant : quid si absence d'accord et pas d'autre solution opérationnelle ?*

Novations en aménagement

- **Création d'un art L300-10 au CU ayant pour objet :**
 - De traiter des immeubles ou ilots frappés d'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité, ou une OPAH, un plan de sauvegarde ou une opération de requalification de copropriété dégradées
 - En prévoyant les actions ou les opérations - foncières ou immobilières- à réaliser
 - Les conditions d'acquisition, de cession, de démolition, de construction, de réhabilitation et de gestion des logements, des locaux ou des équipements concernés
 - Dans le cadre d'un contrat passé à une personne y ayant vocation
 - Contrat passé dans les mêmes formes que les mandats ou concessions d'aménagement
- **Exercice du DPU : art L211-2 du CU**
 - Extension de l'utilisation des biens préemptés à la réalisation d'une OPAH, à un plan de sauvegarde ou à une opération de requalification de copropriété dégradées