

**LES PRINCIPAUX APPORTS DE
LA LOI
« HABITAT DEGRADE » DU
9 AVRIL 2024**

HABITAT INDIGNE

OBSERVATIONS

Le présent document est un abstract des dispositifs dont la présentation complète figure dans les items correspondants, développés dans la partie II

Permis de louer

- **Art L 635-1 et s du CCH,**
- Définition d'un périmètre par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en habitat
 - À défaut par le conseil municipalEn cohérence avec le PLH **s'il existe** et avec le PDHALPD
- Introduction d'un **droit de visite** du logement objet de la demande d'autorisation, pendant l'instruction – *pas de visite prévue pour contrôler les travaux en cas de permis avec réserves*
- Régularisation possible de la demande de permis de louer, ouverte par l'art **R 635-4 (nouveau) du CCH** dans le délai d'un mois;
Effectuée par le Pt de l'EPCI ou par le maire, qui recueille les observations du demandeur, **sans passage par le préfet, lequel a été supprimé par la loi;**
- Compétence du Pt de l'EPCI ou du maire (et non plus le préfet) pour **constater les manquements**
- **Amendes versées à l'EPCI ou à la commune et non plus à l'ANAH**

Le contrôle des divisions de logements

- **Position du problème**
- **Les divisions interdites :**

L'art L126-17 du CCH interdit les divisions :

- D'immeubles sous arrêté d'interdiction d'habiter, de péril/insécurité ou d'insalubrité
 - *sauf en cas de DUP de restauration immobilière*
- Créant des logements inférieurs à 14m² ou 33 m³ – *parties à usage collectif exclues*
- Ne disposant pas d'eau courante, évacuation, de diagnostics plomb et amiante (*dispositions non cumulatives*)

L'AUTORISATION DE DIVISION

- Mécanisme institué

CCH : art L126-18/L126-19 ET L126-20

Soumettre à autorisation préalable **les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un immeuble existant**

- Contexte

Dans un quartier d'habitat dégradé, éviter les divisions d'immeubles, notamment vétustes ou dégradés, conduisant à la production de petits logements, facteur de nuisances diverses (suroccupation, capacité des réseaux, voire peu décents, stationnement ...)

- **Bases de travail : 2 cas de figure**

- Contrôler les travaux au regard de la sécurité et de la salubrité des locaux d'habitation
- Contrôler la surface minimale des logements créés par la division au regard des règles minimales précisées dans des zones du PLU, en application du L 151-14 du CU

- Procédure

-**Délibération de l'EPCI compétent en habitat**, ou à défaut du conseil municipal précisant et justifiant les zones où sera instituée l'autorisation de division : «*dé zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer*»

-Compatible avec le PDHALPD ou le PLH

-Commune non dotée d'un PLH : avis du préfet sur le périmètre proposé

-Ou **délibération de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme** visant les zones délimitées par le PLU en application du L151-14 du CU

• Instruction par les services de l'EPCI ou de la commune

-Délai de réponse : **1 mois depuis la loi du 9/04/2024**

-Absence de réponse = autorisation tacite

Régime des autorisations

- L'autorisation peut être refusée ou soumise à conditions, selon le cas :
 - Lorsque les locaux d'habitation nés de la division sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique
 - Ou lorsque les locaux créés ne respectent pas les dispositions de surface minimale instituées par le PLU (ou le PSMV en secteur sauvegardé)
- *Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire*
- Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division

Le contrôle des locations-divisions

- Les colocations à baux multiples sont des divisions, soumises au respect des textes des art L126-17, L126-21 du CCH
- L'art 8-1 de la loi « bailleurs locataires » a modifié les normes de surface et volume des locaux en colocation à baux multiples :
 - soit 9 m² et 20m³ au lieu des 14m² et 33m³ du L126-17,
 - sans préciser les normes de décence applicables
- Il en est résulté de nombreuses situations de mauvais logements: aussi la **loi « habitat dégradé a institué un mécanisme expérimental** ouvert aux communes :
 - Dans les zones soumises à permis de louer, l'autorisation peut être refusée dans le cas d'une colocation à baux multiples, si l'état du logement ne permet pas de garantir aux locataires des conditions d'habitat dignes, *y compris si les normes de décences sont respectées;*
 - Concrètement, cela permettra à l'autorité administrative de refuser une colocation de pièces en logements si les surfaces et volumes ne sont que de 9m² et 20m³...

Le droit des occupants des locaux à d'autres usages que l'habitation

- Du fait de la précision que tout arrêté d'insalubrité ou d'insécurité peut prescrire une interdiction d'utiliser les locaux, les occupants à titre professionnel/commerçant sont concernés :
 - Que ces locaux soient inclus dans un immeuble d'habitation
 - Ou dans tout immeuble bâti à d'autres usages (arrêté d'insécurité/péril)
- Mais dans les mêmes cas, même sans interdiction d'utiliser les lieux, dès lors qu'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité est pris sur l'immeuble, les loyers professionnels ne sont plus dûs par le preneur, dans les mêmes conditions que pour les locaux d'habitation et ce jusqu'à la levée de l'arrêté : **L521-2 du CCH modifié**
- Il n'y a pas d'obligation de relogement des professionnels à la charge du propriétaire (mais résiliation du bail commercial possible)
- Il n'y a pas d'effet sur les baux commerciaux ou professionnels

• **NOTE : quelle application de cette disposition dans le temps ?**

En droit, faute de précision contraire dans la loi, les nouvelles dispositions s'appliquent aux situations en cours, issues d'arrêtés antérieurs et non exécutés (situations dites quasi-délictuelles) : Cass civ 3 du 4/03/2009, N° 07-20.578, publié au bulletin

Le diagnostic structurel obligatoire

- Possibilité pour la commune d'instituer un périmètre où les propriétaires de bâtiments collectifs d'habitation seront tenus de réaliser un diagnostic structurel présentant les désordres et évaluant les risques (L126-6-1 du CCH)
- Périmètre justifié par l'état du bâti, son ancienneté...
- Pour tous immeubles construits depuis plus de 15 ans et obligatoire tous les 10 ans
- Délibération notifiée à tous les propriétaires et syndicats de copropriété
- Délibération annexée comme servitude au PLU
- Réalisation du diagnostic par un intervenant particulièrement qualifié
- A notifier à la commune dans le délai de 18 mois de la notification de la délibération
- Faute de production au maire, celui-ci pourra faire effectuer ce diagnostic aux frais du propriétaire lors de l'instruction d'un arrêté de mise en sécurité

Le diagnostic structurel obligatoire -suite

- Cas des copropriétés
- Les copropriétés sont tenues de réaliser un plan pluriannuel de travaux en application de l'art 14-2 de la « loi copropriété » dans des conditions analogues :
 - immeubles de plus de 15 ans, tous les 10 ans
 - plan effectué par un intervenant spécifiquement qualifié
 - transmission de ce plan à la commune dans les mêmes délais (18 mois)
- Dans le cadre de la police de sécurité, le maire peut demander au syndic la production de ce plan pluriannuel; il peut le faire réaliser d'office et aux frais du syndicat de copropriété, en cas de défaillance
- L'obligation de diagnostic structurel applicable aux copropriétés est satisfaite par la réalisation du plan pluriannuel de travaux

NB : le plan pluriannuel est normalement exigible aujourd'hui pour toutes les copropriétés quelle que soit leur taille ...

Observations diverses

- Un dispositif ambitieux et contraignant pour les copropriétés et pour les communes qui institueront un périmètre de diagnostic structurel obligatoire ...
- Une grande exigence de compétence des intervenants technique et un contenu du rapport particulièrement ambitieux (*décret du 12/08/2025 soit les art Art. R. 126-43-1 et s du CCH et arrêté du 22/08/2025 sur le contenu du rapport*)
- Quelle sanction réelle de l'obligation en cas de défaillance du propriétaire ou du syndicat de copropriétaires ?
 - sauf pour la commune à organiser un suivi des différents immeubles du périmètre ...
 - la seule sanction réside dans l'élaboration d'office du diagnostic par la commune ... au moment de l'instruction d'un arrêté de police (*donc tard*)
- Problème des bâtiments vacants aux propriétaires inconnus ou introuvables + indivisions successorales ...

Autres traitements de l'habitat indigne

- Les procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité : *voir dans la partie II les détails*
- L'expropriation de l'habitat indigne : *voir dans la partie II les détails*
 - des immeubles dits irrémédiables (loi Vivien)
 - des immeubles dits remédiables (novation de la loi de 2024)