

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 janvier 2024

---

**ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -  
(N° 2066)**

Commission	
Gouvernement	

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 337

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

L'article L. 615-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du I, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « vingt » ;

2° Il est ajouté un VII ainsi rédigé :

« VII. – Pendant la durée de l'expérimentation prévue au I, lorsqu'un immeuble en copropriété se trouve dans la situation mentionnée à l'article L. 615-6 du présent code, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut habiliter un opérateur mentionné au II à conclure avec le syndicat de copropriétaires une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux du terrain d'assise de l'immeuble concerné, par laquelle il s'engage à revendre, à une date ultérieure, ledit terrain aux copropriétaires à un prix de vente limité à sa valeur initiale actualisée selon des modalités définies par décret en Conseil d'État et par laquelle les copropriétaires s'engagent à lui verser une redevance d'occupation, ou une convention en vue de l'acquisition à titre onéreux des parties communes et des équipements communs de l'immeuble au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, par laquelle les copropriétaires conservent à leur endroit un droit réel de ré-accession et s'engagent à verser à l'acquéreur une redevance d'utilisation, en échange d'un engagement de l'acquéreur à mener des travaux de réhabilitation sur lesdits parties communes et équipements communs. »

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement renforce par deux leviers les moyens expérimentaux visant à favoriser une meilleure prise en charge des parties communes des copropriétés en cours de dégradation.

Au 1°, l'amendement propose de proroger l'expérimentation instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur), qui a instauré pour une durée de dix ans la possibilité d'exproprier les parties communes d'un immeuble en copropriété.

L'expropriation peut bénéficier à un opérateur chargé d'entretenir et de conserver les biens d'intérêt collectif. Elle peut avoir pour objectif de lutter contre l'habitat insalubre et dégradé ou d'assurer la sécurité publique des habitants. En contrepartie de cette servitude, les propriétaires sont tenus de verser à l'opérateur une redevance mensuelle proportionnelle à la superficie de leurs parties privatives. Cette redevance permet à l'opérateur de couvrir les dépenses nécessaires à l'entretien, à l'amélioration et à la conservation des parties communes de l'immeuble et des équipements communs. L'expérimentation prévue par la loi Alur, pour une durée de dix ans à compter du 27 mars 2014 arrive à échéance le 27 mars 2024, sans avoir permis d'aboutir à un retour d'expérience permettant de statuer sur l'opportunité d'une évolution législative pérenne, n'ayant pas été mobilisée à ce jour. Or, cette procédure dérogatoire pourrait trouver à s'appliquer notamment dans les projets de requalification du centre-ville de Marseille portés par la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), créée fin 2019, afin d'agir en prévention de nouveaux effondrements.

Au 2°, l'amendement propose d'ouvrir, pour la même durée expérimentale, la faculté aux opérateurs spécialisés (par exemple, un établissement public foncier ou un organisme de foncier solidaire) de conclure avec un syndicat de copropriétaires connaissant des difficultés financières, une convention par laquelle celui-ci lui achète son terrain tout en lui laissant la pleine propriété du bâti.

Avec les fruits de la cession, la copropriété doit avoir les moyens pour réaliser les travaux de réhabilitation et d'entretien nécessaires sur le bâti. Le même organisme peut aussi conclure une convention par laquelle il lui achète les parties communes et les équipements communs de l'immeuble. La convention fixe le montant de la redevance que paye la copropriété à l'organisme pour l'usage de ces parties communes, ainsi que les engagements de l'acheteur à réaliser des travaux de rénovation.