

SORêga

Manifeste

44 propositions
pour mieux traiter
l'habitat indigne





Pionnière en tant qu'opérateur public dédié au traitement global de l'habitat indigne, la Soreqa agit dans les quartiers anciens dégradés où elle travaille « en dentelle », à la parcelle ou à l'îlot, en appropriation publique comme en appui à la réhabilitation privée. Mettant un terme à des situations humaines et urbaines inadmissibles aujourd'hui, la Soreqa permet aussi de créer du foncier en centre-ville, renouveler la ville sur elle-même et donc réduire l'artificialisation des sols.

Encore trop de propriétaires négligent leurs responsabilités d'entretien ; trop de propriétaires encaissent des loyers pendant des années, sans financer aucuns travaux. Ces stratégies, qu'elles interviennent par calcul ou par négligence, sont à l'origine des situations d'habitat indigne inacceptables.

Alors même que les marchands de sommeil et propriétaires indécents prospèrent en exploitant la fragilité croissante de ménages captifs toujours plus nombreux, l'arme permettant à la puissance publique d'intervenir, à savoir l'expropriation et en particulier la loi Vivien (1970), montre ses limites et mérite d'être amplement revisitée.

L'action des collectivités mobilisées pour traiter l'habitat indigne doit être renforcée par des mesures d'accélération, des moyens supplémentaires et le rééquilibrage régional en matière de relogement en Ile-de-France.

Enfin, la réhabilitation privée des immeubles dégradés doit être fortement soutenue, y compris en s'appuyant sur les propriétaires occupants et en intégrant les enjeux de la rénovation énergétique.

La Soreqa présente un ensemble de 44 propositions destinées à renforcer et accélérer le traitement de l'habitat indigne.

SOMMAIRE

SIX PROPOSITIONS PHARES

PAGE 5

1. Sécuriser et élargir la loi Vivien

PAGE 7

2. Exproprier en droit commun sur la base du seul traitement de l'habitat indigne

3. Renforcer les actions contre les marchands de sommeil

PAGE 8

4. Soutenir les collectivités engagées contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

5. Mieux accompagner les victimes de l'habitat indigne exclues du parc social

PAGE 9

6. Mieux aider les travaux des propriétaires occupants du parc indigne

38 PROPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

PAGE 11

Propositions 7 à 26

I. Pour accélérer et mieux financer les opérations en appropriation publique

PAGE 15

Propositions 27 à 36

II. Pour punir les marchands de sommeil et protéger leurs victimes

PAGE 18

Propositions 37 à 44

III. Pour mieux accompagner la réhabilitation privée des immeubles dégradés





1

SÉCURISER ET ÉLARGIR LA LOI VIVIEN

Pour mémoire la loi Vivien, fondée sur l'extrême dégradation du bâti, et non sur l'utilité publique du projet futur, est la procédure d'expropriation qui sanctionne les propriétaires de la façon la plus sévère, par rapport à l'expropriation de droit commun :

- Plus vite : sans enquête publique, sans attendre la finalisation du projet futur et sans attendre la fixation judiciaire des indemnités pour prendre possession ;
- Moins cher : les propriétaires bailleurs sont indemnisés en récupération foncière (valeur du terrain nu déduction faite des frais de démolition) et non en valeur vénale.

Elle a fait l'objet de nombreuses attaques depuis son adoption en 1970 et mérite donc aujourd'hui d'être sécurisée et élargie.

1.a. Asseoir la loi Vivien sur des coûts de travaux cohérents

Actuellement, la loi Vivien repose sur le caractère irrémédiable de l'insalubrité ou l'insécurité, consacré par un arrêté avec interdiction définitive à l'habitation. Les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité ou l'insécurité doivent être plus coûteux que la reconstruction¹. Pour faciliter l'application de la loi Vivien, il conviendrait de **poser une définition large des travaux pris en compte pour chiffrer la résorption de l'insalubrité**, à comparer aux travaux de reconstruction.

¹ Article L.511-11 du Code de la Construction et de l'Habitation : « L'arrêté ne peut prescrire la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter que s'il n'existe aucun moyen technique de remédier à l'insalubrité ou à l'insécurité ou lorsque les travaux nécessaires à cette résorption seraient plus coûteux que la reconstruction. »

En effet, la jurisprudence récente a posé une acception élargie des coûts de « reconstruction » à prendre en compte, englobant les coûts de démolition et de fondations, en plus des coûts de reconstruction stricte ² (CE du 16/07/2021, n° 450188). La comparaison doit alors se faire, y compris en cas d'arrêt d'insalubrité irrémédiable, avec les travaux « de résorption » dans leur ensemble, c'est-à-dire tous les travaux permettant de résorber l'insalubrité et l'insécurité (et non seulement les travaux prescrits dans l'arrêt d'insalubrité).

À défaut, la loi pourrait, comme initialement envisagé, préciser que les coûts de reconstruction à prendre en compte s'entendent au sens des seuls coûts de reconstruction, exprimés en coût théorique au m² et excluant les coûts de démolition, fondation, dépollution, injection. Ce coût serait comparé au coût/m² calculé pour lever toutes les prescriptions de travaux sur l'immeuble.

Dans tous les cas, une mission doit être menée avec des experts spécialistes du bâtiment afin de définir le plus précisément possible les postes à chiffrer et les méthodes d'estimation des coûts pris en compte dans l'équation.

1.b. Élargir la loi Vivien aux cas de négligence des propriétaires

La situation de danger pour les occupants peut être extrêmement grave en cas d'immeuble ou bâtiment sous arrêté d'insalubrité réparable, ou de mise en sécurité avec interdiction temporaire d'habiter, c'est-à-dire même lorsque, eu égard aux coûts de travaux, le caractère irrémédiable de la situation n'est pas établi.

Aujourd'hui le recours à la loi Vivien repose sur l'impossibilité à faire les travaux de résorption de l'insalubrité ou de mise en sécurité, pour des raisons techniques ou de coûts de travaux. Or les travaux peuvent être rendus impossibles du fait de l'inaction des propriétaires, c'est-à-dire l'inexistence d'une intention ou capacité à faire des propriétaires.

Il est proposé d'instaurer une **nouvelle procédure d'expropriation de type Vivien** avec indemnisation en valeur de récupération foncière, en cas de négligence des propriétaires qui n'auraient pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti par l'arrêt d'insalubrité réparable ou de mise en sécurité avec interdiction temporaire à l'habitation.

1.c. Sanctionner aussi les propriétaires des locaux autres que d'habitation

Actuellement en loi Vivien, seuls les biens loués en habitation sont indemnisés en valeur de récupération foncière, les autres biens sont indemnisés en valeur vénale (logements occupés par leurs propriétaires, locaux autres que d'habitation dont les commerces).

Il est proposé d'étendre l'indemnisation en récupération foncière aux propriétaires des murs des commerces, et de tous les locaux autres que d'habitation (ex : caves...).

Ainsi, dans le cadre de la loi Vivien, seuls les logements occupés par leurs propriétaires resteraient indemnisés en valeur vénale.

² Jurisprudence « Troclet », CE du 16/07/2021, n° 450188

2

EXPROPRIER EN DROIT COMMUN SUR LA BASE DU SEUL TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE

Il est proposé de **mettre en place une expropriation « traitement de l'habitat indigne »** (DUP THI) qui permette d'engager une procédure d'expropriation de droit commun dont l'utilité publique reposera uniquement sur le traitement de l'habitat indigne, avec libre programmation dans les communes respectant les obligations en matière de logement social imposées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Par rapport aux autres expropriations de droit commun qui doivent justifier d'un projet d'utilité publique, l'expropriation « traitement de l'habitat indigne » sera engagée plus vite, sans forcément avoir abouti sur le projet urbain et la programmation. Dans les communes SRU, la programmation libre pourra contribuer à réduire le déficit. En outre, le projet ne sera plus figé dès le stade de l'expropriation ; il pourra évoluer dans la durée sans générer de droit de rétrocession.

3

RENFORCER LES ACTIONS CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Alourdir les sanctions contre les marchands de sommeil

Compte tenu des délais nécessaires pour aboutir à la condamnation pénale d'un marchand de sommeil, il existe aujourd'hui un risque sérieux que l'autorité expropriante ne soit contrainte de verser des indemnités de dépossession foncière à un marchand de sommeil. Pour éviter qu'une telle situation ne se produise, il est nécessaire de sécuriser la jurisprudence favorable obtenue par la Soreqa au 7 rue Jean Robert (Paris 18^e) en permettant à l'autorité expropriante, dès lors qu'elle a connaissance de poursuites pénales de type « marchand de sommeil » engagées à l'encontre d'un propriétaire, de procéder automatiquement à la consignation de ses indemnités jusqu'à ce que la décision pénale définitive soit connue.

Requalifier les micro-lots d'habitation

Requalifier automatiquement les locaux de moins de 9 m² sous 2,20 m de hauteur utilisés en habitation ou définis comme tels au Règlement de copropriété, en locaux autres que d'habitat (débaras, remise). Cette disposition permettra de juguler le «marché» des très petites surfaces et s'imposera dans la fixation des indemnités.

4

SOUTENIR LES COLLECTIVITÉS ENGAGÉES CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Dans le cadre de dispositifs visant à résorber l'habitat indigne, en cas de confiscation des indemnités d'un marchand de sommeil, prévoir que les biens confisqués ou les indemnités correspondantes (déduction faite du désintéressement des victimes et créanciers) bénéficieront à la personne publique qui a engagé les poursuites pénales et puissent ainsi financer son effort contre l'habitat indigne.

5

MIEUX ACCOMPAGNER LES VICTIMES DE L'HABITAT INDIGNE EXCLUES DU PARC SOCIAL

Les obligations de relogement, y compris pour les ménages en situation irrégulière sur le territoire, ont été confirmées par le Conseil Constitutionnel³. En marché très tendu, le parc indigne est en partie occupé par des ménages exclus du parc social - qui constituent d'ailleurs, pour cette raison-même, la cible privilégiée des marchands de sommeil.

³ Décision 2016-581 QPC - 05 octobre 2016 - Société SOREQA SPLA

Pour ces ménages éligibles au relogement mais pas immédiatement au parc social, l'intermédiation locative avec bail glissant, souscrit par un organisme agréé auprès d'un bailleur social, est une réponse appropriée. Pour mémoire le bail glissant permet le relogement à terme, avec une première phase d'intermédiation locative et d'accompagnement social ciblé sur les critères d'accès au logement social, permettant un changement de situation au regard des ressources (perte d'emploi, ouverture de droit), de la composition familiale (séparation, divorce) ou de la régularisation administrative. Le ménage reste dans le même logement : sous-locataire de l'organisme au départ, il devient titulaire du bail dès qu'il est éligible au logement social.

Actuellement, le recours aux baux glissants est réservé aux ménages quasi-éligibles au logement social : la perspective de glissement du bail doit être de 3 à 6 mois au moment de la candidature.

Il est proposé d'ouvrir la possibilité d'intermédiation locative avec bail glissant aux ménages relogeables à moyen terme, avec une échéance jusqu'à 5 ans. Cette mesure permettra de mieux préparer le relogement définitif et d'éviter l'hébergement en hôtel, très coûteux et souvent inadapté aux situations des ménages.

6

MIEUX AIDER LES TRAVAUX DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DU PARC INDIGNE

Dans les copropriétés devant faire face à des travaux lourds pour traiter l'habitat indigne, certains propriétaires occupants à revenus « intermédiaires » sont aujourd'hui exclus des aides - par exemple un ménage primo-accédant déjà endetté pour son acquisition -. Le risque est d'aboutir à une copropriété constituée seulement de bailleurs et d'occupants modestes ou très modestes (très aidés). La création d'une troisième catégorie de propriétaires occupants « intermédiaires », en élargissant les plafonds de ressources éligibles, permettrait de maintenir dans les copropriétés la présence de propriétaires occupants de profil socio-économique diversifié et ainsi, poser les bases d'une copropriété redressée pour le long terme, répondant également aux objectifs de performance énergétique fixés dans la Loi Climat et Résilience.

À ce jour et hors aides au syndicat, cette catégorie « intermédiaire » est uniquement mobilisée pour les travaux de réhabilitation énergétique en parties communes (Ma Prime Rénov) ou dans certains dispositifs spécifiques (Eco-Rénovons Paris).



POUR ACCÉLÉRER ET MIEUX FINANCER LES OPÉRATIONS EN APPROPRIATION PUBLIQUE

- 7 Inscrire les expropriations « habitat indigne » dans l'extrême urgence**
Vu le danger qui pèse sur la sécurité ou la santé des occupants du parc soumis à arrêtés d'insalubrité réparable ou de mise en sécurité avec interdiction temporaire à l'habitation, l'expropriation « habitat indigne » justifie le recours à la procédure d'extrême urgence.
- 8** Pour les expropriations de droit commun visant le recyclage de l'habitat indigne⁴ : comme en loi Vivien, **verser les indemnités dès l'arrêté de déclaration d'utilité publique**, sur la base de l'estimation des Domaines. Le solde étant versé, le cas échéant, au moment de la fixation définitive des indemnités par le juge de l'expropriation. Cela permettrait de prendre possession et d'organiser les relogements et sécurisations dès l'ordonnance d'expropriation, sans attendre la fixation des indemnités définitives, qui intervient souvent entre un et deux ans après l'ordonnance. Cela revient à questionner le versement « préalable d'une juste indemnité » en considérant qu'on verse une indemnité provisoire, dans l'attente du jugement. En loi Vivien, les indemnités provisionnelles sont versées ou consignées dans l'attente des jugements fixant les indemnités définitives. La prise de possession intervient au versement des indemnités provisionnelles.
- 9** Définir dans le Code de l'expropriation **les « moyens » à déployer dans l'enquête parcellaire pour retrouver les propriétaires**, pour éviter des recherches longues et disproportionnées, par exemple en cas d'héritiers multiples à l'étranger. Le Code de l'expropriation (article R 131-13) pourrait lister les actions à mener : obtention de l'extrait de matrice cadastrale, information relevant du fichier VISU de la Direction Générale des Finances Publiques sollicitée auprès des collectivités locales, sollicitation de la liste de présence des copropriétaires auprès des syndicats, sollicitation des informations auprès des occupants bénéficiant d'un titre locatif, exploitation de l'extrait Kbis pour les personnes morales.

⁴ Sur 307 adresses en appropriation publique, la Soreqa en acquiert 10 % en loi Vivien, 58 % en DUP de droit commun et 32 % à l'amiable.

10 Renforcer les moyens des Tribunaux judiciaires, en Seine-Saint-Denis notamment (chambre de l'expropriation), pour faire face au volume en très forte augmentation des dossiers d'expropriation.

11 Accélérer les travaux préalables à la démolition ou réhabilitation lourde
Obliger les concessionnaires (électricité, gaz, eau) à réaliser les débranchements dans des délais raccourcis en cas d'opération de traitement de l'habitat indigne déclarée d'utilité publique, dès que la libération des lieux le permet.

12 Accélérer les relogements en comptabilisant toutes les offres de relogement
Actuellement à Paris et en Seine-Saint-Denis, le juge doit avoir fixé le droit des occupants (transport sur le site), après l'acquisition de chaque lot par la Soreqa. Les éventuelles offres de relogement qui pourraient être faites avant le transport du juge ne comptent pas pour dégager l'aménageur de son obligation de relogement.
Il est proposé de prendre en compte toutes les offres de relogement faites par l'aménageur et répondant à ses obligations de relogement, dès la prise de possession du logement considéré sans transport du juge de l'expropriation et, le cas échéant, supprimer le délai de saisine du juge pour validation des offres. Cette mesure vaudrait également pour le relogement des lots interdits à l'habitation avec carence constatée du propriétaire.

13 En cas d'expropriation en valeur vénale de biens sous arrêté, valoriser les biens en prenant comme année de référence, l'année du premier arrêté pris sur le bien.

Adapter les règles de financement de l'ANRU ou l'Anah aux opérations en appropriation publique

→ Pour l'ANRU et l'Anah

14 Prendre en compte les coûts réels d'hébergement dans le déficit d'opération.

15 Prendre en compte les coûts réels de gardiennage dans le déficit d'opération.

16 Prendre en compte les travaux de consolidation de structure, injections, fondations spéciales, démolition ou dépollution y compris lorsque, pour des raisons techniques, financières ou juridiques, ils sont réalisés par un autre maître d'ouvrage constructeur (promoteur ou bailleur) et remboursés sur justificatifs par cet autre maître d'ouvrage à l'aménageur.

17 Accélérer l'instruction des demandes et les versements des subventions, sur le modèle du fonds friches par exemple.

18 Aligner le financement THIRORI à 70 % du déficit, sur le modèle RHI, au regard des coûts d'expropriation plus importants qu'en RHI.

→ Pour l'ANRU

19 Dispenser les opérations de traitement de l'habitat indigne en centre ancien, d'obligations de reconstitution de l'offre sur le modèle des PNRQAD.

20 Dispenser les opérations de traitement de l'habitat indigne en centre ancien de contreparties Foncière Logement, sur le modèle des PNRQAD.

21 Permettre le report de paiement des soldes de subvention ANRU au titre du PNRQAD au-delà de juin 2025 si motivé (ex : retards de procédures d'expropriation, problèmes de relogement, ...) ou accepter de solder les opérations sur la base de réserve foncière avant la vente.

22 Autoriser la fongibilité des aides ANRU dans le cadre d'une opération PNRQAD.

23 Prendre en compte le coût réel des dépenses de relogement.

→ Pour l'Anah (RHI-THIRORI)

24 Remonter à 10 ans sur les dépenses d'acquisition en THIRORI comme en RHI, et prendre en compte toutes les dépenses rendues nécessaires par les arrêtés (travaux de sécurisation, relogement...), même antérieures à la demande d'éligibilité.

25 Pérenniser un fonds dédié au traitement de l'habitat indigne, sur le modèle du fonds friches

La Soreqa a obtenu du fonds friches, au cours des trois appels à projets, au total 9,9 millions d'euros sur huit sites relevant du recyclage foncier. Les opérations de recyclage foncier en centre ancien sont particulièrement sujettes à aléas : découvertes de pollutions, de surcoûts non identifiables avant prise de possession et donc, de connaissance des situations, incertitudes sur les arrêtés et procédures d'expropriation (loi Vivien), retards liés à des contentieux... Elles sont structurellement déficitaires pour les collectivités qui s'y engagent.

Au-delà des soutiens en amont apportés par l'ANRU et l'Anah, mobilisés au vu des estimations avant la phase opérationnelle, la faculté de mobiliser en cours d'opération un appui supplémentaire de l'État - comme c'est le cas avec le fonds friches - répond au caractère particulièrement aléatoire des opérations de traitement de l'habitat indigne. En outre le traitement de l'habitat indigne en centre ancien permet de renouveler la ville en respectant les objectifs de sobriété foncière, désartificialisation et réduction de l'empreinte carbone : remplacement de passoires thermiques et de foncier largement imperméabilisé par des bâtiments performants (après réhabilitation ou recyclage), dépollution des sols et augmentation de la pleine terre.

26 Renforcer les moyens alloués aux Services Communaux d'Hygiène et de Santé et notamment, financer l'ingénierie au sein des villes compétentes en matière de police de l'habitat dans le cadre de projets de recyclage foncier d'habitat indigne.



POUR PUNIR LES MARCHANDS DE SOMMEIL ET PROTÉGER LEURS VICTIMES

- 27** **Suspendre les loyers des commerces** en cas d'arrêté de mise en sécurité sur parties communes ou sur leur propre lot. Les propriétaires des murs des commerces deviendraient ainsi solidaires des autres copropriétaires et seraient, comme les propriétaires bailleurs de logements, fortement incités à réaliser les travaux de levée de l'arrêté.
- 28** **Empêcher la vente de biens promis à l'expropriation, à des acquéreurs de bonne foi** Pour éviter des ventes de fonds de commerce après la prise d'un arrêté de DUP, publier les arrêtés de déclaration d'utilité publique (aujourd'hui, seules les ordonnances sont publiées) afin qu'ils soient connus de tous les acquéreurs et particulièrement les acquéreurs de fonds de commerce et preneurs à bail de locaux commerciaux.

Accélérer les relogements et sécurisations

- 29** En cas de carence du propriétaire établie par le SCHS : prévoir que l'aménageur puisse reloger et sécuriser, avec huissier mais sans nécessairement avoir l'autorisation écrite du propriétaire. A ce jour, la sécurisation par l'aménageur sans autorisation écrite du propriétaire est considérée comme une voie de fait.
- 30** Dans le cadre d'opérations d'aménagement, autoriser le relogement des occupants et la sécurisation des lieux par l'aménageur en cas d'exposition au risque saturnin, comme c'est déjà le cas pour les lots interdits à l'habitation. Les frais seront à la charge du propriétaire et prélevés sur son indemnité de dépossession en cas d'appropriation publique du bien.
- 31** Mettre en place un circuit de relogement ad hoc, spécifique aux opérations de traitement de l'habitat indigne en recyclage foncier, et qui pourrait être piloté à l'échelle régionale en Île-de-France.

Protéger les occupants et sécuriser les opérations de relogement

- 32** Dès l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, prévoir un état d'occupation établi aux frais de l'expropriant, par huissier si besoin désigné judiciairement par référé. Cet état d'occupation fera foi pour fixer les droits des propriétaires et des occupants.
- 33** Dans un second temps, l'arrêté de déclaration d'utilité publique emportera suspension des baux relevés lors du constat. Ces dispositions évitent que les propriétaires n'organisent le départ des occupants pour pouvoir vendre en valeur libre ; elle sécurise également l'aménageur sur la liste des ménages effectivement éligibles au relogement.
- 34** **Mise à disposition de foncier de l'État**, des communes ou investisseurs institutionnels pour permettre le développement d'une offre d'hébergement, y compris temporaire, destinée aux occupants du parc indigne, dans l'attente de leur relogement.
- 35** **Faciliter les signalements de marchands de sommeil** : les signalements devraient pouvoir être faits sans nécessairement indiquer les identités et coordonnées des occupants (ménages captifs, souvent en grande difficulté et refusant de transmettre leurs noms et coordonnées).
- 36** Accélérer l'examen des signalements et les poursuites pénales en donnant plus de moyens aux tribunaux compétents, notamment le Tribunal Judiciaire de Bobigny de Seine-Saint-Denis ou en renvoyant à une formation spécifique dédiée à la lutte contre l'habitat indigne ; renforcer les moyens d'enquête judiciaire dans le cadre des procédures pénales spécifiquement pour la Seine-Saint-Denis.






POUR MIEUX ACCOMPAGNER LA RÉHABILITATION PRIVÉE DES IMMEUBLES DÉGRADÉS

- 37 Rallonger la durée des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain (OPAH RU), OPAH copropriétés dégradées (OPAH CD) et Plans de sauvegarde :**
- soit en les engageant d'emblée sur une durée de sept ans ;
 - soit en les rallongeant d'un ou deux ans sur la base d'un diagnostic en fin d'OPAH.
- 38 Simplifier l'instruction des financements ingénierie OPAH pour les SPLA** sur présentation d'une attestation du coût de fonctionnement sur l'opération excluant toute rémunération de fonctionnaire.
- 39 Mieux financer les travaux de lutte contre l'habitat indigne pour les immeubles non prioritaires des OPAH RU**
Élargir l'aide de l'Anah au syndicat de copropriété (avec un taux réduit, par exemple 10 ou 15 %) sur les postes de travaux relevant de la lutte contre l'habitat indigne (par exemple, les postes notés en 3 dans la grille dégradation Anah).
- 40 A minima, rétablir le soutien aux propriétaires occupants** dont l'immeuble ou le logement est en dégradation moyenne mais montre des désordres relevant de l'habitat indigne (par exemple électricité, gaz, reprises structurelles ou postes notés en 3 dans la grille dégradation).
- 41 Aides au financement du reste-à-charge :** mettre ou remettre en place des prêts à taux réduits et simplifiés pour aider les ménages à financer leur reste-à-charge (Prêts action sociale SACicap, anciens prêts Action logement...).
- 42 Registre national des copropriétés :** ajouter l'étiquette énergétique de l'immeuble ou des différents bâtiments de la copropriété et obliger les copropriétés à actualiser chaque année les données les concernant.

43 En cas de relogement réalisé par l'aménageur, en lieu et place du propriétaire privé, sur des lots restant dans le parc privé mais interdits à l'habitation : permettre **la récupération, sur simple sommation d'huissier, des 12 mois de loyers** exigibles en compensation auprès du propriétaire.

44 Continuer à intégrer les enjeux de la rénovation énergétique
Évaluer d'ici la fin de l'année 2023 les impacts de la loi Climat et Résilience et des nouveaux dispositifs ciblés sur les bailleurs (Locavantages) et sur la rénovation énergétique (Ma Prime Rénov) : impacts sur le marché immobilier, émergence d'un nouveau parc indécent ou indigne, mobilisation et capacité à financer les travaux pour les différents segments de propriétaires. Le bilan permettra de recaler si besoin les dispositifs, éventuellement en levant certaines conditions de ressources ou de loyers pour les aides à la rénovation énergétique, ou en ciblant certains types de propriétaires, par exemple les bailleurs en territoire soumis à l'encadrement des loyers.



La Soreqa est une société publique locale d'aménagement,
société anonyme au capital de 150 000 €.

Ses actionnaires sont :
la Ville de Paris (51 %),
la Métropole du Grand Paris (16 %),
Plaine Commune (15 %),
Est Ensemble (15 %),
Paris Ouest la Défense (3 %).



Ce document est édité par La Soreqa
8, boulevard d'Indochine 75019 Paris - RCS Paris 521 804 237 - contact@soreqa.fr

Directrice de la publication : Valérie de Brem
Rédaction et réalisation : Sylvie Froissart
Création graphique : k-i-s.me
Crédits photos : Cyril Bruneau, Frédéric Achdou, Jean-Claude Pattacini, DR