



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 16/05/2025

Un décret pour une nouvelle procédure d'expropriation et lutter plus efficacement contre l'habitat indigne

Sur proposition de Valérie Létard, ministre chargée du Logement, le Gouvernement a pris un décret publié le 14 mai 2025, créant une nouvelle procédure d'expropriation ciblant les immeubles indignes dont la situation reste réversible. Cette disposition découle de la loi du 9 avril 2024 relative à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement .

Jusqu'à présent, seule l'expropriation des immeubles frappés d'une interdiction définitive d'habiter ou d'un ordre de démolition dite Loi Vivien était possible. Cette nouvelle procédure permet aux collectivités d'intervenir plus tôt, avant que la dégradation des bâtiments et leur insalubrité rendent leur destruction inévitable. Elle enrichit les outils à disposition des élus locaux pour prévenir la dégradation avancée du bâti, tout en limitant le coût environnemental et financier.

Différentes études de cas montrent que la durée d'intervention de l'Etat ou des collectivités, sans obstacle particulier, pour évaluer la dégradation d'un immeuble et le rénover se situe entre 7 et 10 ans et jusqu'à 20 ans dans les cas les plus complexes. Cette procédure va permettre de

réduire significativement ces délais d'intervention, faciliter la réalisation de travaux nécessaires et d'améliorer la prise en charge des occupants.

L'expropriation des immeubles indignes à titre remédiable nécessite de réunir 3 conditions cumulatives :

- Dans les dix années précédant l'expropriation, l'immeuble a dû faire l'objet d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, ordinaires ou d'urgence, en application des articles L.511-11 et L.511-19 du code de la construction et de l'habitation (CCH) pour lesquels le propriétaire n'a pas fait les travaux.
- Un rapport des services compétents ou d'un expert doit attester de la nécessité de mesures pour prévenir une aggravation de la situation.
- Une interdiction temporaire d'habiter a été prononcée et un projet de plan de relogement des occupants est établi.

Ce décret s'inscrit dans la dynamique de simplification voulue par le gouvernement, en apportant un allègement des modalités d'affichage des arrêtés pris. La loi du 9 avril 2024 apporte plusieurs nouveaux outils opérationnels en matière de lutte contre l'habitat dégradé et durcit également les sanctions à l'encontre des marchands de sommeil. Plusieurs textes d'application sont déjà publiés et tous seront pris d'ici l'été 2025.