

15 QUESTIONS SUR...

OBLIGATION DE RELOGEMENT ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

En cas d'opération d'aménagement relevant du code de l'urbanisme, des règles protectrices existent en faveur des habitants des locaux destinés à la démolition. Ainsi, la loi impose que des locaux de substitution leur soient proposés. Mais cette obligation de relogement, dont est redevable l'administration qui réalise une telle opération, n'est pas toujours évidente à mettre en œuvre, notamment faute d'offre disponible. Explication en 15 questions/réponses.

PAR RAPHAËLLE ORTEGA, MARIE-CÉLINE PELÉ ET VALENTINE TESSIER, AVOCATS, CABINET SEBAN & ASSOCIÉS

CONTEXTE

L'obligation de relogement diffère selon qu'elle s'intègre dans une opération de réhabilitation de nature privée (sphère contractuelle) ou dans une intervention de la puissance publique sur le bâti existant (champ retenu pour cet article).

1 Quelles opérations d'aménagement déclenchent l'obligation de relogement ?

Lorsqu'une opération d'aménagement doit être réalisée, il appartient à la personne publique qui en a pris l'initiative ou qui bénéficie d'une expropriation, de procéder au relogement des occupants contraints de se déplacer (articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme). Au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, sont concernées toutes les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de :

- mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- lutter contre l'insalubrité ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Ainsi, sont notamment impliquées les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) ou les opérations de restauration immobilière touchant des immeubles occupés.

La mise en œuvre de la procédure de préemption fait encore naître cette obligation de relogement, l'article L213-10 du code de l'urbanisme disposant expressément que le nouveau propriétaire ayant acquis le bien par la voie de la préemption est tenu aux obligations prévues aux articles L314-1 et suivants du même code relatifs à la protection des occupants dans les opérations d'aménagement.

Est également concernée la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, toujours dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement. En revanche, s'il est question d'une expropriation en raison de mesures de sauvegarde, et non dans le cadre d'une opération d'aménagement, les dispositions du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas (voir sur ce point cour d'appel de Grenoble, 20 mai 2011, M. Lazare X, n° 10/046121). Enfin, pour constituer une opération d'aménagement, les travaux réalisés doivent revêtir une certaine importance : tel n'est pas le cas d'une zone d'aménagement concerté ne se composant que de deux îlots d'une superficie totale de 7215 m², dont le premier sert de terrain d'assiette à un hôtel existant dont la superficie hors œuvre nette serait accrue de 145 m² et dont le second, d'une superficie de 2700 m², est destiné à l'édification d'une annexe de l'hôtel (Conseil d'État, 28 juillet 1993, Commune de Chamonix-Mont-Blanc, n° 124099).

2 Qui supporte l'obligation de relogement ?

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, l'obligation de relogement des occupants est supportée par la personne publique « qui a pris l'initiative de la réalisation » de l'opération, c'est-à-dire celle qui prend en charge la poursuite de l'un des objectifs définis par l'article L300-1 du code de l'urbanisme ou qui bénéficie de l'expropriation. L'initiateur peut donc se différencier du réalisateur de l'opération lorsqu'il s'agit de deux personnes différentes. Par exemple, la collectivité territoriale qui décide de créer une ZAC ou qui met en place une opération de restauration immobilière devra prendre en charge le relogement des occupants évincés par l'effet de ces opérations. Cela suppose encore l'acquisition préalable, par la

RÉFÉRENCES

- Art. L213-10, L300-1, L314-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Art. L12-2 et L15-1 du code de l'expropriation
- Art. L521-1 du code de la construction et de l'habitation

personne publique à l'initiative de l'opération, des immeubles desquels les occupants doivent être délogés. S'agissant de l'expropriation, c'est la personne qui a acquis la propriété du bien en vertu d'une ordonnance d'expropriation, c'est-à-dire l'expropriant, qui sera débiteur de l'obligation de relogement.

En revanche, il doit être souligné que rien n'interdit à la personne publique, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement déléguée à une autre entité, de prévoir dans la convention de délégation une clause prévoyant la prise en charge de relogement par le concessionnaire de l'opération.

3 Quelles sont les catégories d'occupants protégés ?

La définition générale des occupants susceptibles de bénéficier du régime de protection, en cas d'éviction réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une expropriation, est précisée à l'article L314-1 du code de l'urbanisme. Ce sont les occupants, au sens de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation, et les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

Concernant les locaux à usage d'habitation, l'article L314-1 du code de l'urbanisme renvoie aux dispositions de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation, (CCH) qui dispose que l'occupant est :

- le titulaire d'un droit réel conférant l'usage ;
- le locataire ;
- le sous-locataire ;
- l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Il convient de relever qu'aux termes de l'article L314-2 du code de l'urbanisme, le droit au relogement est institué au seul profit des occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte. En

effet, les occupants de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal bénéficient d'un autre type de protection.

La notion d'occupant est donc définie de manière très large, puisque sont concernées toutes les personnes pouvant faire valoir un titre ou un droit d'occupation sur le local dont elles sont évincées, ainsi que l'occupant de bonne foi. Ce dernier peut être considéré comme celui qui, à bon droit, aurait bénéficié du maintien dans les lieux s'il n'y avait pas eu d'opération d'aménagement ou d'expropriation (cour d'appel de Paris, 7 janvier 2010, n°07/00151). Pour apprécier la bonne foi, le juge judiciaire se réfère notamment aux rapports entre le propriétaire et l'occupant. Généralement, il s'agit ainsi de la personne occupant les lieux avec l'accord exprès ou tacite du propriétaire. Par ailleurs, le fait que l'occupant pourrait ne pas résider en France en vertu d'un titre de séjour régulier n'en fait pas un occupant de mauvaise foi (cour d'appel de Paris, 22 mars 2012, Siemp c/M. H, n°09/19568). En revanche, les occupants irréguliers ne sont pas susceptibles de bénéficier d'un relogement. Il s'agit par exemple des squatteurs, occupants sans droit ni titre ou de toute personne faisant l'objet d'une procédure d'expulsion engagée par le bailleur. L'occupant doit également justifier que les locaux constituent son habitation principale. Ainsi, des occupants de bonne foi d'un hôtel meublé ont été reconnus par le juge comme ayant droit au relogement, les chambres de cet hôtel constituant leur résidence permanente (Cour de cassation, 3^e ch. civ., 4 novembre 2009, Société Marseille aménagement c/Époux Y, n°08-17381). En résumé, le droit au relogement est reconnu à tout occupant dès lors que celui-ci est de bonne foi et que le local dont il est évincé constitue son habitation principale.

4 La situation du propriétaire occupant obéit-elle à un régime particulier ?

Concernant les propriétaires occupants, ceux-ci peuvent également demander à être relogés. Dans ce cas toutefois, le prix d'acquisition de leur bien ou les indemnités allouées en cas d'expropriation seront nécessairement fixés de manière à prendre en compte le relogement. Autrement dit, le propriétaire occupant ne pourra percevoir l'intégralité des sommes correspondant à la valeur pleine de son bien.

5 Quelle articulation entre droit au relogement et droit de priorité ?

Aux termes de l'article L314-2 du code de l'urbanisme, les occupants de locaux d'habitation, professionnels ou mixtes bénéficient également des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L14-1 et L14-2 du code de l'expropriation, même

Opération d'aménagement : « Ça fait débat... »

L'obligation de relogement à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative d'une l'opération d'aménagement ou de celle qui bénéficie d'une expropriation découle de l'article L314-1 du code de l'urbanisme. Or, cet article est inséré dans le titre 1 du livre III, expressément consacré aux opérations d'aménagement. Cet emplacement semble impliquer que le respect du régime du relogement, tel que ressortant du code de l'urbanisme, n'est exigé que dans le cadre de la réalisation d'une telle opération d'aménagement. En d'autres termes, l'article L314-1 doit être compris comme ne s'appliquant à la procédure

d'expropriation que lorsque celle-ci est engagée dans le cadre d'une opération d'aménagement. Récemment, la cour d'appel de Grenoble a opéré clairement cette distinction, rappelant que les articles L314-1 et suivants ne s'appliquaient que lorsqu'il était question de la réalisation d'une opération d'aménagement, et refusant dès lors de reconnaître le bénéfice des obligations de relogement dans le cadre d'une d'expropriation pour risques naturels (voir question n° 1). À l'exception de cet arrêt, la jurisprudence et la doctrine sont muettes sur cette distinction, qu'il apparaît pourtant nécessaire d'opérer.

s'ils ne sont pas propriétaires. Ce droit de priorité, pour les occupants dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour l'attribution d'un logement HLM, peut être exercé soit pour le logement en qualité de locataire dans un logement HLM ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM de même consistance, soit pour l'accession à la propriété au titre de la législation HLM et pour l'octroi des prêts correspondants. Le droit de préférence permet l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction, sous condition de ressources.

6 Quelle protection pour les commerçants, artisans et industriels ?

En cas d'éviction consécutive à une opération d'aménagement ou à une expropriation, les occupants de locaux à usage commercial, artisanal et industriel ne bénéficient pas d'un droit au relogement. Cependant l'article L314-5 du code de l'urbanisme leur octroie un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition de locaux de même nature, compris dans l'opération, à condition que l'activité considérée soit compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu. Il convient de noter que ces droits de priorité jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les nouveaux locaux. À défaut de mise en œuvre de

ce droit, ce qui est généralement le cas, l'occupant commerçant, artisan ou industriel est alors indemnisé au titre de son éviction.

7 En quoi consiste cette obligation de relogement ?

L'obligation de relogement est strictement encadrée et définie à l'article L314-2 du code de l'urbanisme. Ce texte prévoit qu'il doit être fait à chaque occupant au moins deux propositions de relogement portant sur des locaux satisfaisant :

- aux normes d'habitabilité (définies au troisième alinéa de l'article L322-1 du CCH) ;
- aux conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Concrètement, le local de remplacement doit répondre aux normes minimales d'habitabilité, être en bon état d'habitation et remplir les conditions normales d'hygiène et de sécurité. Il doit également satisfaire aux besoins personnels et familiaux de l'occupant. Ces besoins sont appréciés principalement en fonction de la composition de la famille de l'occupant et, le cas échéant, de ses besoins professionnels. La proposition de relogement doit également correspondre à ses possibilités financières. Enfin, la situation géographique du local proposé doit être examinée car celui-ci doit se situer à proximité du local dont l'occupant est évincé. En vertu

À NOTER

La personne publique, ayant pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement, peut transférer pour partie son obligation de relogement envers les occupants en recourant notamment à la concession d'aménagement. Il appartiendra alors au concessionnaire de procéder, le cas échéant, au relogement des occupants.

« Le relogement se heurte à la rareté des logements sociaux accessibles »

© Soreqa - idée fixe photographie



Céline Brodovitch, directrice de la Soreqa

Quels types d'opérations d'aménagement réalisés par la Soreqa nécessitent en pratique une obligation de relogement ?

La Société de requalification des quartiers anciens (Soreqa) est un opérateur global du traitement de l'habitat dégradé qui intervient aussi bien sur l'habitat privé que sur des parcelles vouées à une

maîtrise foncière publique. Dans le cadre de concessions d'aménagement confiées par une collectivité locale, la Soreqa a en charge le relogement des occupants des immeubles qu'elle acquière en tant qu'aménageur soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation ou de préemption. Il est primordial de placer les occupants des immeubles dégradés à l'abri des dangers qu'ils y courent puis d'éradiquer l'habitat indigne.

Quelles sont les principales difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de cette obligation de relogement ?

Le relogement se heurte principalement à deux difficultés. Premièrement à la rareté des logements sociaux accessibles à des foyers modestes, voire très modestes. En second lieu, à la situation administrative de certains foyers à reloger, qui peut prendre de longs mois à se régulariser. Un accompagnement social de chaque famille est systématiquement mis en place en amont et en aval du relogement pour l'accompagner vers une bonne intégration dans le logement, l'immeuble et le quartier. La mission de relogement se déroule en étroite collaboration avec les

partenaires concernés : services sociaux, centre communal d'action sociale (CCAS), service logement de la ville, bailleurs sociaux, etc.

La Soreqa a-t-elle déjà transféré la charge du relogement sur d'autres opérateurs ?

À l'initiative de la communauté d'agglomération Plaine Commune, une charte partenariale a été signée fin décembre 2011 avec six bailleurs sociaux en vue d'assurer les relogements nécessaires aux opérations du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). En contrepartie d'une trentaine de relogements, chaque bailleur se voit attribuer des droits à construire sur des opérations ciblées dans la charte. À Saint-Denis, depuis 2012, 10% des ménages concernés ont ainsi pu être relogés définitivement dans le parc social. Par ailleurs, une quinzaine de foyers, parmi les plus fragiles socialement, sont hébergés dans des logements relais avant un relogement définitif.

Propos recueillis par Sophie Michelin-Mazéran

REPÈRES

Dans certains cas spécifiques (démolition prévue par une convention Anru, démolition de logements HLM ou encore résorption de l'habitat insalubre), une procédure de relogement différente sera prescrite, selon les cas, par le code de la construction et de l'habitation ou encore par le code de la santé publique.

de l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948, le local offert doit être situé :

- dans le même arrondissement, les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Les propositions de relogement doivent être suffisamment détaillées afin de permettre à l'occupant de pouvoir en apprécier la consistance exacte. L'offre doit donc mentionner la nature du local proposé, l'adresse ainsi que le montant du loyer correspondant.

En outre, il importe de relever que les dispositions de l'article L314-7 du code de l'urbanisme prévoient que toute offre de relogement doit être notifiée à la personne concernée au moins six mois à l'avance. L'occupant dispose d'un délai de deux mois pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de silence, il est considéré avoir accepté l'offre de relogement.

Rappelons enfin que l'occupant, outre son relogement, peut également prétendre au versement d'une indemnité couvrant ses frais de déménagement et, le cas échéant, son trouble de jouissance.

8 Quel formalisme respecter pour les propositions de relogement ?

Les textes n'imposent pas de formalisme particulier, les offres devant principalement indiquer l'ensemble des caractéristiques du logement proposé et les conditions de libération des locaux occupés.

Toutefois le titulaire de l'obligation de relogement doit pouvoir justifier, notamment en cas de procédure judiciaire d'expulsion, des offres qu'il a formulées et de leur réception par leur destinataire. Il convient donc d'adresser les propositions de relogement par lettres recommandées avec accusés de réception. Si les courriers ne sont pas réceptionnés par leur destinataire, une signification par voie d'huissier est nécessaire. Enfin, il ne faut pas exclure la remise contre émargement, dont la preuve doit bien évidemment être conservée.

9 Quelles sont les incidences d'un refus des offres de relogement ?

Comme il a été préalablement rappelé, deux offres de relogement satisfaisant à un certain nombre de conditions doivent être proposées aux occupants. La question est donc de savoir ce que peut faire l'amé-

nageur dans l'hypothèse où l'occupant refuse ces deux offres. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas expressément ce cas. Il convient alors de se référer à la procédure mise en œuvre dans le cadre d'autres opérations pour connaître la marche à suivre et, notamment, aux dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, dite « loi Molle ». On peut donc considérer que, si l'occupant n'a pas répondu dans le délai de deux mois donné préalablement par la personne publique et précisé dans l'offre ou s'il a refusé ces deux offres, alors l'occupant perd son droit au maintien dans les lieux dans un délai de six mois à compter de la notification de la deuxième offre. Il est alors déchu de tout titre d'occupation des locaux occupés. Surtout, dans une telle hypothèse, la personne publique réalisant l'opération d'aménagement sera regardée comme ayant rempli ses obligations en matière de protection de l'occupant. Partant, elle pourra procéder aux mesures nécessaires à l'expulsion de l'occupant.

10 Quel est le sort des baux d'habitation en cours ?

Le code de l'urbanisme ne traite pas la question des modalités concrètes de la résiliation du bail d'habitation lorsque l'acquisition des immeubles a eu lieu en raison d'une opération d'aménagement pour laquelle une ordonnance d'expropriation n'aurait pas à intervenir. Relevons en effet que l'article L12-2 du code de l'expropriation prévoit l'extinction de tous les droits réels ou personnels existant sur les immeubles du seul fait et dès le prononcé de l'ordonnance d'expropriation. Aucun congé n'a donc à être officiellement formulé dans le cadre d'une procédure d'expropriation. En dehors de cette hypothèse, nulle disposition ne précise à quelle date s'opérera la résiliation du bail lorsque l'autorité engage la libération des locaux sur la base du code de l'urbanisme, en raison d'une opération d'aménagement ou à la suite d'une cession par voie de préemption. L'article L314-7 du code de l'urbanisme énonce cependant que toute offre de relogement doit être notifiée au moins six mois à l'avance, ce qui tend à ce que les offres soient assorties d'un congé. Aussi, peut-on considérer que la première offre de relogement devra indiquer qu'elle est assortie d'un congé à compter de son acceptation par le locataire ou à compter du refus de la deuxième offre et, surtout, que l'occupant sera déchu de tout titre d'occupation des locaux à l'expiration d'un délai de six mois à partir de cette date.

11 Comment obtenir le départ forcé d'occupants récalcitrants ?

Il peut arriver qu'une fois les deux offres de relogement formulées au bénéfice des occupants, ceux-ci se maintiennent néanmoins dans le local, empê-

chant sa libération et donc la maîtrise complète du foncier. Dans cette hypothèse, la voie s'offrant à la personne publique demeure l'introduction d'une action en expulsion. Spécifiquement, le départ forcé des occupants d'un immeuble préempté, exproprié ou devant être démolé dans le cadre d'une opération d'aménagement se fera sur le fondement de l'article L15-1 du code de l'expropriation (cour d'appel de Chambéry, 6 mai 2008, Communauté d'Annemasse, n°07/02026). Aussi, face au locataire qui se maintiendrait dans les lieux durant six mois à compter de son acceptation d'une offre de logement ou de son refus express ou implicite de la deuxième offre de logement, la personne publique devra alors porter le différend devant le juge de l'expropriation en assignant les intéressés aux fins qu'ils abandonnent les lieux. Après avoir vérifié que les locaux de remplacement proposés remplissaient effectivement les conditions requises, le juge pourra prononcer l'expulsion des occupants déclarés ainsi que tout occupant de leur chef. L'expulsion sera justifiée lorsque le locataire a refusé plusieurs offres de logement sans motif sérieux (cour d'appel de Paris, 29 février 1996, n° 1996-020674; en cas de préemption, Cour de cassation, 3^e ch. Civ., 26 mars 1997, Serl c/Époux A, n°95-70188).

L'ordonnance prononçant l'expulsion doit préciser qu'elle peut être exécutée dès le délai d'un mois après sa signification par exploit d'huissier, ce qui autorise l'autorité compétente à se faire assister de la force publique pour y procéder à compter de cette date. La signification n'aura nullement besoin d'être accompagnée d'un commandement de quitter les lieux préalable (cour d'appel de Grenoble, 20 mai 2011, n° 10/04612). En outre, la jurisprudence a eu l'occasion de préciser que les délais instaurés par la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution n'étaient pas applicables dans le cadre d'une expulsion sollicitée sur le fondement des dispositions du code de l'expropriation (tribunal de grande instance de Nanterre, 9 décembre 1993, Jurisdata n° 1993-050649).

12 Quelle sanction du non-respect de l'obligation de logement ?

Le code de l'urbanisme est muet sur les conséquences de la méconnaissance, par la personne publique, de son obligation de logement. Il n'existe pas de mesure sanctionnant ce non-respect ni d'infraction pénale revêtant cette forme.

Néanmoins, plusieurs éléments doivent être relevés. En premier lieu, c'est bien la possibilité de libérer les lieux qui est subordonnée à l'obligation de formuler au moins deux offres satisfaisantes de logement. Par conséquent, si la personne publique soumise à cette obligation ne la remplit pas, il lui sera impossible de demander l'expulsion des occupants récalcitrants à partir. Ensuite, la personne publique peut voir sa responsabilité civile mise en jeu sur le

fondement du non-respect de la législation protectrice des occupants et être condamnée à ce titre au versement de dommages-intérêts. Le juge administratif a eu l'occasion de confirmer le principe selon lequel il n'appartient qu'aux juridictions judiciaires de connaître d'une demande indemnitaire fondée sur les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme (cour administrative d'appel de Paris, 28 septembre 1993, Mme D, n°91PA00467). Le non-respect de l'obligation de logement entraîne donc la mise en jeu de la responsabilité de la personne publique, cette faute ayant empêché la réparation intégrale du préjudice enduré par l'occupant du fait de son départ sans offre de logement.

13 L'obligation de logement s'applique-t-elle aux occupants en situation irrégulière ?

Si tout occupant de bonne foi bénéficie d'un droit au logement (voir question n°3), la question de savoir si un étranger en situation irrégulière pouvait malgré tout être qualifié d'occupant de bonne foi s'est posée. Plusieurs cours d'appel avaient déjà répondu favorablement à cette question et la Cour de cassation est venue récemment confirmer la solution dans une décision dont il est nécessaire d'examiner les conséquences (Cour de cassation, 3^e ch. civ., 12 septembre 2012, Ville de Paris c/M. X, n° 11-18073). En effet, il est désormais acquis que l'obligation de logement concerne les étrangers en situation irrégulière s'ils occupent de bonne foi leur logement à titre de résidence principale car, selon la Cour suprême : « L'obligation de loger, qui relève de l'ordre public social, est prévue de la manière la plus large pour tous les occupants de bonne foi, sans distinguer selon que l'occupant étranger est ou non en situation irrégulière. » La Cour a également considéré que le fait de procéder à un tel logement ne pouvait constituer une infraction pénale et notamment le délit d'aide au séjour irrégulier prévu par l'article L622-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

Toutefois, un problème inextricable apparaît dès lors que le logement des personnes en situation irrégulière ne peut pas être envisagé dans le parc social, en vertu des dispositions de l'article R441-1 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient que seules les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence peuvent se voir attribuer un logement social. En l'état du droit en vigueur, le respect par la personne publique de son obligation de logement pose dès lors d'importantes difficultés pratiques puisque cette obligation ne peut ainsi être mise en œuvre dans le parc social. D'autres solutions doivent être trouvées pour assurer le logement en dehors du parc social (parc privé, domaine privé des collectivités...), ce qui ne manquera pas d'entraîner de réelles difficultés pour les collectivités

À SAVOIR

Toute contestation relative au logement des locataires est tranchée par le juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente, en la forme des référés (article R14-11 du code de l'expropriation), ce qui comprend les litiges portant sur les éventuelles indemnités à verser aux évincés, ainsi que sur les départs forcés.

ATTENTION

Les deux offres de relogement portent sur du logement définitif, il n'est pas en principe possible de prévoir un relogement provisoire en attendant d'allouer un relogement définitif.

concernées. Celles-ci se trouvent ainsi quelque peu démunies et la mise en œuvre de cette obligation apparaît presque illusoire sans intervention du législateur.

14 Quels sont les moyens disponibles pour reloger les occupants ?

Après avoir mené une enquête pour établir un diagnostic portant sur les besoins des occupants en termes de relogement, ce qui permet d'arrêter un programme, l'offre de relogement doit être mobilisée de manière adéquate afin de mettre en œuvre ce programme. Le relogement peut s'effectuer tant dans le patrimoine privé que dans le patrimoine social. L'autorité compétente dispose donc d'une certaine souplesse sur ce point. S'agissant du patrimoine social, des accords entre bailleurs sociaux pourront permettre la mobilisation des logements existants en vue d'assurer l'obligation de relogement. Concernant le patrimoine privé, la mobilisation des logements pouvant être proposée semble moins aisée, mais des partenariats avec des personnes privées, particuliers ou sociétés, doivent également être mis en place. De même, s'agissant des programmes neufs d'habitats collectifs, des conventions et des partenariats doivent être institués afin de reloger des occupants d'immeubles à évacuer dans le cadre d'opérations d'aménagement dans les nouveaux logements.

15 Quelle articulation avec le Dalo ?

La procédure de Droit au logement opposable (Dalo), introduite par la loi du 5 mars 2007 portant

diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, est distincte de celle du droit au relogement régi par les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme, applicable en cas d'éviction intervenant dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une expropriation. En principe, en cas d'application des dispositions des articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure Dalo n'a pas vocation à s'appliquer. En effet, le titulaire de l'obligation de relogement instaurée par ce code est censé respecter spontanément cette obligation légale et proposer des offres concrètes de relogement aux occupants. Ceux-ci ne devraient donc pas avoir à engager une procédure au titre du droit au logement opposable devant la commission de médiation compétente. En outre, le droit au logement opposable fait l'objet d'une procédure plus restrictive, qui ne correspond pas complètement au régime de protection des occupants prévu par le code de l'urbanisme. À titre d'exemple, la loi Dalo impose notamment que le demandeur réponde aux conditions de ressources exigées pour l'accès à un logement locatif social (article L441-2-3 II du CCH), ce qui n'est pas le cas pour le régime prévu par le code de l'urbanisme. De même, le Conseil d'État a récemment rappelé qu'une personne en situation irrégulière sur le territoire français ne saurait prétendre aux dispositions prévues au titre du droit au logement opposable (Conseil d'État, 26 novembre 2012, ministre du Logement c/ M. Kamo A, n° 352420). Au contraire, en matière de relogement prescrit dans le cadre d'opérations d'aménagement et d'expropriation, la Cour de cassation a jugé que l'obligation de relogement s'applique à tous les occupants de bonne foi, qu'ils soient ou non en situation régulière (voir arrêt de la Cour de cassation du 12 septembre 2012 cité dans la question n° 13). ■