

15 0 sessions



## ACTUALITÉ

# Relogement dans les opérations d'aménagement : un droit effectif ?

Sophie Michelin-Mazéran pour Opérations Immobilières | 05/03/2013 | 10:43 | **Droit immobilier**



© SMM / Opérations immobilières  
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Dès lors qu'elle engage une opération d'aménagement urbain, la personne publique qui en est à l'origine est tenue, envers les occupants de bonne foi, de les reloger. Mais la question de l'effectivité de cette obligation mérite d'être posée tant le manque d'offre de logements est aigu. De plus, les contraintes sociales ou familiales liées aux occupants compliquent la mise en œuvre des relogements.

En cas d'opérations d'aménagement, la portée du droit au relogement est prévue de la manière la plus large qui soit à l'égard des opérations visées et des occupants protégés. Dans un récent arrêt, la Cour de cassation vient même de préciser, à propos du relogement d'occupants étrangers en situation irrégulière, que l'obligation de relogement supportée par la personne publique ayant pris l'initiative de l'opération, relève de l'ordre public social. Cette décision retient en outre l'attention car elle illustre parfaitement, pour ne pas dire douloureusement, la difficulté de mise en œuvre du droit au relogement.

## Obligation de relogement : de la théorie à la pratique

Le périmètre des opérations d'aménagement, visées par les articles L314-1 et suivants du Code de l'urbanisme, est vaste et parfois source d'interrogations notamment quant à l'ampleur des travaux requis pour être qualifiés « d'opération d'aménagement ». Concrètement, il peut s'agir entre autres de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), d'une opération de restauration immobilière touchant des immeubles occupés, de la mise en œuvre de la procédure de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, à condition qu'elle traduise une volonté d'aménagement. Les règles de protection des occupants imposent à la personne publique initiatrice de cette opération d'adresser, à chacun d'entre eux, au moins deux offres de relogement portant sur des locaux satisfaisant aux normes d'habitabilité. Le local de remplacement doit par ailleurs satisfaire aux besoins personnels et familiaux de l'occupant, ainsi qu'à ses capacités financières. Enfin, la situation géographique du local proposé doit être examinée, car celui-ci doit se situer à proximité du logement

dont l'occupant est évincé. On voit que le parcours du relogement peut s'avérer complexe au regard de ces conditions légales bien légitimes. Et ce d'autant qu'il se heurte également depuis plusieurs années à la rareté des logements sociaux, seuls biens accessibles à des foyers modestes, voire très modestes.

## Occupants protégés par la loi : gare au « droit fiction »

Le droit au relogement est institué au seul profit des occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte (article L314-2 du Code de l'urbanisme). Mais la notion d'occupant est 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. Ainsi, l'obligation de relogement a trouvé à s'appliquer aux occupants de bonne foi d'un hôtel meublé, les chambres de cet établissement constituant depuis plusieurs années leur résidence permanente le jour de l'ordonnance d'expropriation (**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 4 novembre 2009, n° 08-17381**). Si tout occupant de bonne foi bénéficie d'un droit au relogement, la question de savoir si un étranger en situation irrégulière peut malgré tout être qualifié d'occupant de bonne foi s'est posée. La Cour de cassation a répondu par l'affirmative : l'obligation de reloger, qui relève de l'ordre public social, est prévue pour tous les occupants de bonne foi, sans distinguer selon que l'occupant étranger est ou non en situation irrégulière. Par conséquent, le fait pour la personne publique de le reloger ne caractérise pas une infraction pénale (**Cour de cassation, 3<sup>e</sup> ch. civ., 12 septembre 2012, n° 11-18073**). Pourtant, la mise en œuvre de cette obligation apparaît bien illusoire puisque le relogement des étrangers en situation irrégulière est prohibée dans le parc social, et que le recours devant la commission Dalo leur est interdit.

Pour approfondir ce thème, lisez l'article du cabinet d'avocats Seban & Associés, sur « L'obligation de relogement dans les opérations d'aménagement » ainsi que l'interview de la directrice de la Soreqa (société de requalification des quartiers anciens), dans le numéro 52 d'**Opérations Immobilières**, le bimédia juridique des professionnels de l'immobilier.