



## Expropriation

### Droit au relogement : les bons réflexes pour ne pas freiner la réalisation d'un projet

Etablir un diagnostic social et nouer des partenariats avec des bailleurs constituent les clés de la réussite d'une opération d'aménagement.

Par Pierre Laffitte, avocat, cabinet Seban & Associés.

**M**ener à bien une opération d'aménagement nécessite de disposer au préalable de la maîtrise foncière. Or, le développement des opérations de renouvellement urbain implique souvent de recourir aux procédures d'acquisition forcée portant sur des immeubles d'habitation occupés. Dans ce contexte, l'aménageur devra prêter une attention toute particulière à l'obligation de relogement, au risque sinon de retarder la réalisation de l'opération.

#### Une obligation essentielle à respecter

En droit, la personne publique ayant pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement est en principe tenue, envers les occupants des immeubles en cause, d'assurer leur relogement (art. L. 314-1 du Code de l'urbanisme et L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation). Ce droit au relogement constitue une modalité légale de réparation en nature du préjudice causé par la procédure

d'expropriation, relevant de « l'ordre public social » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 septembre 2012, n° 11-18073, publié au Bulletin). En pratique, cette obligation de relogement est généralement mise à la charge de l'aménageur par le biais du traité de concession encadrant ses missions.

**Refus d'expulsion.** L'aménageur devra adresser aux occupants de l'immeuble exproprié au moins deux propositions, correspondant aux locaux expropriés, satisfaisant aux normes d'habitabilité et répondant à leurs besoins (art. L. 314-2 du Code de l'urbanisme). A défaut, l'expropriant ne pourra tout simplement pas prendre possession de l'immeuble, même s'il a déjà versé l'indemnité d'expropriation fixée par le juge judiciaire.

Concrètement, ce dernier refusera de faire droit à la demande d'expulsion de l'expropriant s'il constate que l'obligation de relogement n'a pas été satisfaite. Un tel manquement peut donc constituer un frein important à la réalisation d'une opération d'aménagement.

### Anticiper l'obligation de relogement

Il est dès lors essentiel que l'aménageur anticipe cette obligation, de manière à ne pas retarder son calendrier de maîtrise foncière.

**Diagnostic social.** Concrètement, un diagnostic social et foncier doit permettre de dresser l'état d'occupation de l'immeuble (libre ou occupé) et d'identifier le nombre d'occupants des logements expropriés. Ce diagnostic devra être mis à jour régulièrement afin de tenir compte de l'éventuelle évolution des besoins des foyers. En effet, entre les études préalables et l'ordonnance d'expropriation, la situation des occupants est susceptible d'évoluer. Or, l'obligation de relogement porte sur les occupants présents à la date de l'ordonnance d'expropriation. Cette date cristallise donc la composition et les besoins du foyer à prendre en compte par l'aménageur.

**Sans-papiers.** Par ailleurs, la réglementation permet à l'aménageur de reloger les occupants dans le parc public ou privé. Lorsque l'aménageur choisit un relogement dans le parc public, il doit garder à l'esprit que les exigences juridiques ne correspondent pas nécessairement aux exigences des commissions d'attribution des logements des bailleurs sociaux partenaires. L'exemple topique est celui des sans-papiers. Dans sa décision n° 2016-581 QPC du 5 octobre 2016, le Conseil constitutionnel a rappelé que « la qualité d'occupant de bonne foi s'apprécie indépendamment de sa situation au regard du droit au séjour ».

En d'autres termes, une personne sans papiers, en situation irrégulière, bénéficie bien d'un droit au relogement. Or, l'accès au parc social est en principe fermé aux sans-papiers. Dans cette situation, l'aménageur devra favoriser le relogement dans le parc privé en réservant par exemple des logements au sein de programmes de construction à réaliser sur site.

Pour cette raison, il est essentiel d'anticiper, à travers un calendrier prévisionnel, le besoin de relogement lors de la définition de son programme de construction sur site.

Cette situation ayant cependant une incidence sur le bilan de l'opération, elle met en lumière les difficultés provenant d'une

telle obligation de relogement à la charge de l'aménageur. On peut penser notamment aux cas d'expropriations de logements utilisés par des marchands de sommeil. Certains appartements hébergeant parfois plusieurs dizaines de sans-papiers, le relogement de ces derniers impliquera, pour l'aménageur, de nouer des relations avec des associations ou fédérations susceptibles d'accompagner ces personnes en vue de constituer leur dossier.

**Temporalité du logement social.** En outre, l'article L. 314-7 du Code de l'urbanisme énonce que, à compter de la réception de l'offre de relogement, « l'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre ». Cette rédaction implique donc de maintenir la proposition de relogement pendant deux mois. Or, en raison des faibles disponibilités du parc social dans certaines zones tendues, une réponse à la proposition de logement social doit être apportée dans des délais très brefs, de quelques jours parfois. Cette situation doit donc inciter les

aménageurs à nouer des partenariats avec des bailleurs sociaux en leur réservant par exemple des droits à construire au sein de leur opération d'aménagement. Le bailleur social réservera en retour une part de ces logements pour satisfaire les obligations de relogement de l'aménageur.

**Calendrier prévisionnel.** A la difficulté résultant du faible nombre de logements sociaux disponibles s'ajoute celle de la concurrence des opérations de rénovation urbaine, impliquant généralement l'expropriation de dizaines (voire de centaines) de logements, et donc autant d'obligations de relogement. La nécessité de disposer d'un calendrier prévisionnel de relogement préparé lors du diagnostic foncier et social sera, dans cette situation aussi, particulièrement utile dans le cadre des rapprochements avec les bailleurs sociaux partenaires, de manière que ces derniers puissent anticiper une éventuelle concurrence des opérations de rénovation urbaine.

### S'astreindre au respect d'un formalisme protecteur

Les textes ne prévoient pas de formalisme particulier dans la présentation des offres de relogement. Cependant, afin de sécuriser la procédure, il est opportun d'indiquer dans l'offre que celle-ci est effectuée sur le fondement des articles L. 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de rappeler les dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-7 dudit code, le contexte de l'opération et les caractéristiques du logement proposé ainsi que les conditions de libération des locaux.

En outre, il devra être clairement indiqué que la proposition envoyée constitue la première (ou seconde) offre de relogement au sens de l'article L. 314-7 du code et que le destinataire dispose de deux mois pour accepter ou refuser le logement proposé. A ce titre, il sera utilement rappelé que, en cas de silence, l'occupant est réputé avoir accepté l'offre. Enfin, les offres de relogement doivent être adressées par lettres recommandées avec accusé de réception, et, en cas de non-réception, elles devront être signifiées par voie d'huissier. ●

### Ce qu'il faut retenir

» La personne publique à l'initiative d'une opération d'aménagement est tenue d'assurer le relogement des occupants des immeubles expropriés.

» En pratique, cette tâche incombe en général à l'aménageur. Il devra adresser aux expropriés au moins deux propositions d'offre de relogement satisfaisant à leurs besoins. A défaut, l'expropriant ne pourra pas prendre possession de l'immeuble.

» L'aménageur devra établir et mettre à jour régulièrement un diagnostic social et foncier, permettant de dresser l'état d'occupation de l'immeuble et d'identifier le nombre d'occupants.

» Afin de faire face au faible nombre de logements sociaux disponibles, l'aménageur a intérêt à nouer des partenariats avec des bailleurs sociaux en leur réservant des droits à construire dans leur opération.

L'accès au parc social étant en principe fermé aux sans-papiers, l'aménageur devra reloger dans le privé.