

Publié le 24 avril 2024

## Habitat indigne, la Soreqa peut passer à la vitesse supérieure

Société publique d'aménagement spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne, la Soreqa agit à l'échelle de la métropole de Paris pour le compte de ses actionnaires. En 2022, la Spl adoptait son « Manifeste », 44 propositions pour mieux traiter l'habitat indigne. Un document qui a inspiré le projet de loi relatif à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, récemment votée. « Il est temps maintenant d'expérimenter les outils à la disposition de la puissance publique », assure Sylvie Froissart, directrice de la Soreqa.



La **Soreqa** travaille depuis 2010 sur le sujet complexe de l'habitat dégradé et son savoir-faire est largement reconnu. La Spl a pris le relais de la Siemp, Sem portée sur les fonds baptismaux en 2002 à Paris par **Bertrand Delanoë**, alors maire de la capitale, pour traiter de l'habitat indigne dans le centre-ancien de Paris. « **La Spl a permis d'élargir le territoire d'intervention. Nous travaillons désormais aussi sur les territoires de Plaine commune et d'Est ensemble** », indique sa directrice, **Sylvie Froissart**. Le temps est si long pour traiter de l'habitat indigne que 2010, c'est hier à l'échelle de ces interventions. « En 2020, nous avons livré des opérations que nous avons récupérées en 2010 ». Pour Sylvie Froissart, la nouvelle loi permet **trois avancées importantes**.

### Réduire les temps d'intervention

La première concerne la **nouvelle procédure d'expropriation pour les immeubles en situation remédiable**. « Il s'agit de l'article 9, qui permet d'intervenir plus en amont sur des

logements que l'on estime encore sauvables. La nouvelle DUP LHI (Ndlr, déclaration d'utilité publique dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne) va nous faire gagner deux à trois ans sur le calendrier. Jusqu'à aujourd'hui, la loi Vivien n'autorisait à intervenir que sur des immeubles extrêmement dégradés. Désormais, dès que l'ordonnance d'expropriation est prise, on peut agir avant même que le juge ne fixe le montant de l'indemnité ». L'autre novation se situe au niveau de l'article 21 de la nouvelle loi, qui crée de nouvelles procédures de concessions d'aménagement. « **On réduit ainsi les risques contentieux** », explique Sylvie Froissart. Sur le troisième point, « nous aurions souhaité un élargissement du champ de la loi Vivien pour éviter la multiplication des recours. L'article 45 offre cependant à la collectivité la possibilité de démontrer plus facilement que la situation est irrémédiable ».

## Près de 10 000 logements concernés à Paris ?

« **Nous sommes dans les starting-blocks** », affirme la directrice. « Avec les nouvelles mesures d'expropriation, nous pouvons être plus efficaces ». Le chiffre de 400 000 logements indignes en France est souvent avancé. « Il faut juste se méfier des chiffres dans ce domaine. Souvent, les logements concernés sont petits et quand ils sont remis sur le marché, ils sont restructurés ou remplacés par des logements plus importants en surface, ce qui, de fait, en diminue le nombre ». A-t-on une idée du nombre d'immeubles concernés sur Paris ? **L'étude réalisée par l'APUR (Atelier parisien d'urbanisme) en mai 2019 avait avancé que 245 immeubles relèveraient de cette catégorie, soit 9 680 logements en tout.** « Ce n'est donc pas la solution unique à la crise du logement et souvent, lorsque nous sommes confrontés à des réhabilitations lourdes, le coût est équivalent à une opération classique de construction ».

## Un flux permanent à accélérer

Actuellement, la Soreqa « traite » 3 000 logements dans le cadre d'appropriation publique, plus 3 850 logements privés. « Les propriétaires sont parfois occupants, parfois bailleurs. Dans ce cas, les logements sont occupés par les locataires et les propriétaires ne vivent pas sur place, mais on les « maintient » dans leur statut de propriétaires, on ne leur rachète pas les logements ». Les travaux sont financés en partie par l'Anah. « **En fonction des collectivités concernées, ces logements deviennent des logements sociaux, « c'est le cas à Paris, à 100 %** », « ou se partagent, 40 % en logements sociaux, 60 % vers du logement abordable, c'est ce qui se passe à Plaine Commune ou Est ensemble ». La Soreqa est un aménageur. « Nous vendons du foncier à des bailleurs sociaux ou à des promoteurs, on sécurise les immeubles ou on les démolit pour laisser derrière un terrain nu ou un immeuble prêt à être rénové ». **En 2023, la Soreqa a livré 4 opérations.** Seulement, serait-on tenté de dire. Mais c'est à ce rythme que les aménageurs intervenant dans ce domaine avancent, face à la complexité des dossiers. La nouvelle loi change la donne. La Soreqa va aller plus vite.