

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA DÉCENTRALISATION

Décret n° 2025-419 du 12 mai 2025 portant mise en œuvre des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles indignes à titre irrémédiable et à titre réparable prévues par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

NOR : ATDL2431530D

**Publics concernés :** collectivités territoriales, établissements publics fonciers et d'aménagement, sociétés de construction, concessionnaires d'une opération d'aménagement.

**Objet :** l'article 9 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement prévoit la création d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des immeubles indignes à titre réparable. Cette procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à titre réparable, prévue aux articles L. 512-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, vise à permettre à l'autorité administrative de réaliser des travaux de rénovation de bâtiments en amont de leur dégradation définitive, afin d'éviter la démolition. Le présent décret précise les modalités de mise en œuvre de cette procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à titre réparable. Les modalités de publication, d'affichage et de notification prévues pour cette nouvelle procédure sont harmonisées avec la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à titre irrémédiable, prévue aux articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Application :** le décret est pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 512-1 à L. 512-6, dans leur rédaction résultant de l'article 9 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 314-2 à L. 314-9 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 28 novembre 2024 ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 9 janvier 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Le titre I<sup>er</sup> du livre V (partie réglementaire) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

- 1° A la fin de l'intitulé, les mots : « insalubres ou menaçant ruine » sont remplacés par le mot : « indignes » ;
- 2° Le chapitre unique devient un chapitre I<sup>er</sup> intitulé : « Expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable » ;
- 3° Il est ajouté un chapitre II ainsi rédigé :

#### « CHAPITRE II

##### « EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INDIGNES À TITRE RÉPARABLE

« Art. R. 512-1. – La déclaration d'utilité publique et de cessibilité prévue à l'article L. 512-2 est prononcée par un arrêté du préfet du lieu où sont situés les immeubles à exproprier.

« Art. R. 512-2. – L'arrêté prévu à l'article R. 512-1 mentionne les offres de relogement faites aux occupants en application de l'article L. 512-2 et selon les modalités prévues aux articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme.

« Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu où sont situés les biens. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux détenteurs de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'hébergement, à l'exploitant. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

« *Art. R. 512-3.* – L'évaluation prévue au troisième alinéa de l'article L. 512-2 est effectuée par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. »

**Art. 2.** – Le deuxième alinéa de l'article R. 511-2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Il est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu où sont situés les biens. Il est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, aux détenteurs de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'hébergement, à l'exploitant. A défaut de connaître l'adresse actuelle de ces personnes ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble. »

**Art. 3.** – Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 12 mai 2025.

FRANÇOIS BAYROU

Par le Premier ministre :

*Le ministre de l'aménagement du territoire  
et de la décentralisation,*  
FRANÇOIS REBSAMEN

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement  
du territoire et de la décentralisation,  
chargée du logement,*  
VALÉRIE LÉTARD