

COMPARATIF DES PROCEDURES DE POLICE ET D'AMENAGEMENT (ORI)

	Procédures de police – insécurité, insalubrité (CCH)	Opérations de restauration immobilière (CU)
Objet	<p>Mettre fin aux risques relevant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du péril/insécurité /bâtiments, logements et équipements communs - de l'insalubrité des logements et bâtiments - soit par <u>travaux de réparation</u> nécessaires - soit par démolition (sauf pour les équipements communs) 	<p><u>Remettre en état complet d'habitabilité</u> les bâtiments à usage d'habitation ; immeubles uniques ou groupes d'immeubles;</p>
Personnes et immeubles concernés	<ul style="list-style-type: none"> -Tous propriétaires de tous statuts d'immeubles d'habitation ou/et de logements/ lots de copropriété; <ul style="list-style-type: none"> - vacants ou occupés en insécurité - occupés en insalubrité, sauf effets sur tiers -Propriétaires ou syndicats de copro pour la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (immeuble occupé) 	<p>Tous propriétaires de tous statuts d'immeubles à usage d'habitation, bâtiments à réhabiliter en entier; mono et copropriétés; vacants ou occupés;</p>
Instruction	<ul style="list-style-type: none"> - une procédure ordinaire a préalable et contradictoire : <ul style="list-style-type: none"> -à un arrêté d'insalubrité : ARS ou SCHS - à un arrêté d' insécurité : services municipaux ou expert judiciaire -une procédure d'urgence en insécurité et en insalubrité -arrêtés du maire (ou Pt EPCI) en insécurité -arrêté du préfet en insalubrité 	<p>Déclaration d'utilité publique après enquête publique; arrêté du maire (ou Pt EPCI) précisant les travaux par immeuble; notification individuelle des travaux lors de l'enquête parcellaire (formalité obligatoire); engagement de faire – ou non – des propriétaires ou copropriétaires;</p>
Effets de droit	<p>Obligation de faire pour les propriétaires et les autorités administratives</p>	<p>DUP = droit de délaissement pour les propriétaires</p>
Obligations du propriétaire	<p>Réaliser les travaux prescrits par l'arrêté (y compris démolition) et respecter les droits des occupants</p>	<p>Effectuer les travaux définis lors de l'enquête parcellaire, sauf expropriation</p>

Travaux	Obligation du propriétaire d'exécuter les travaux de réparation prescrits; dans le délai précisé par l'arrêté; paiement d'une astreinte en cas de retard ...	Travaux d'office (TO) en cas de non réalisation Subvention de l'ANAH pour la ville qui exécute les TO de réparation Créance publique récupérable et garantie	Engagement des propriétaires d'exécuter les travaux définis dans délai précisé lors de l'enquête parcellaire; notice à produire	Refus ou silence des propriétaires lors de l'enquête parcellaire : expro possible
	Si travaux techniquement impossibles, ou dont le cout est supérieur à la reconstruction : arrêté ordonnant la démolition ou /et l'interdiction définitive d'occuper (IDH)	Si démolition ordonnée non réalisée : exécutée d'office après autorisation du tribunal judiciaire; créance récupérable et protégée; Si IDH : RAS Expropriation possible en loi Vivien	Travaux exécutés dans le délai précisé : OK Délai max de réalisation : 5 ans (DUP)	Travaux "promis" et non exécutés : expro possible Délai max de la DUP : 5 ans Expropriation de droit commun
Droit des occupants	Obligation d'hébergement (gratuit, sauf charges) selon nature des travaux Suspension loyers et baux dans tous les cas; Droit de retour des occupants, A la charge du logeur	Si défaillance du logeur : hébergement par la collectivité créance publique récupérable et protégée	-travaux à faire nécessitant la libération des locaux : motif de congé <u>en fin de bail</u> , sauf relogement par le propriétaire -obligation de relogement pour la collectivité publique	- si expropriation de l'immeuble : relogement des occupants (PO et locataires) par la collectivité expropriante/aménageur
	Si ordonnance de démolition ou interdiction définitive d'habiter : obligation de relogement à la charge du logeur;	Si défaillance du logeur : relogement par la collectivité; créance publique récupérable et protégée	-si travaux possibles sans libération des locaux : - hébergement à la charge de la collectivité; - droit à réintégration des occupants	

Droit des professionnels	Ni suspension des baux et loyers commerciaux, ni hébergement ou relogement; Mais possibilité de résiliation du bail commercial par le bailleur (CCommerce)		Droit à offres de relogement ou indemnisation des professionnels par la collectivité/aménageur
Acquisition par la collectivité	Cas des arrêtés prescrivant des travaux de réparation et non exécutés		Expropriation de droit commun
	- acquisition publique amiable d'immeubles/logements : la collectivité prend la charge les obligations du propriétaire : - exécuter les travaux prescrits - assurer l'hébergement des occupants, dans le respect des baux	DUP de droit commun (code de l'expro) - acquisition amiable sous DUP : mêmes effets que l'expro : fin de tous droits et obligations (dont les baux) -expropriation en droit commun: déduction des travaux et hébergement non réalisés par le propriétaire de l'indemnité d'expro -relogement des occupants	
	Cas des arrêtés ordonnant la démolition	ou l'interdiction définitive d'occuper	
	Expropriation simplifiée en loi Vivien , a la valeur du terrain nu, moins démolition et frais de relogement	Expropriation simplifiée en loi Vivien , a la valeur du terrain nu, moins (démolition et) frais de relogement	