

Immeubles vétustes ou dégradés outils juridiques et actions disponibles

POLICES ADMINISTRATIVES
DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE
RESTAURATION IMMOBILIERE
ABANDON MANIFESTE

Les différents modes d'action contre l'habitat vétuste ou dégradé – généralités

- Quatre modes opératoires différents intéressent l'amélioration de l'habitat privé vétuste et doivent être distingués.

Les bases et les effets juridiques, les processus de déclenchement et les modes opératoires sont spécifiques et ne doivent pas être confondus :

- Celui de la loi – code civil, lois bailleurs/locataires et droit des allocations logement; l'obligation de délivrer un logement décent;
 - Les moyens de police administrative ;
 - Les financements et les actions incitatives ;
 - Les opérations d'aménagement foncier, sous DUP (les ORI) et les biens en abandon manifeste.
- Dans chaque mode d'action :
 - les droits et obligations des propriétaires et des occupants sont différents;
 - les pouvoirs et les obligations des collectivités publiques sont différents
 - ***On peut les combiner pour plus d'efficacité, avec précaution***

Deux types d'outils d'intervention publique volontaristes

❑ Les polices administratives spéciales : (CCH et CSP)

- Sécurité et salubrité publiques
 - Arrêtés d'insécurité portant sur
 - Tous types de bâtiments
 - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
 - Arrêtés d'insalubrité sur
 - logements et
 - immeubles d'habitation
- Mesures d'ordre public; obligations de faire :
 - Pour les autorités administratives
 - Pour les propriétaires

❑ *PM : police du maire fondée sur le RSD*

❑ Les outils d'aménagement (CU)

- Choix d'aménagement volontariste de la collectivité
 - Dans le cadre d'un projet d'utilité publique, à justifier, *notamment* :
 - En application du PLH
 - Pour lutter contre l'habitat indigne
 - Pouvant aboutir à l'expropriation du bien concerné
- 2 modes et procédures à DUP spécifique:
 - La restauration immobilière
 - L'abandon manifeste
- 1 mode de droit commun : DUP

Les arrêtés d'insécurité et d'insalubrité

❑ Principes communs de procédure

- Constatation des désordres
- Lettre au propriétaire / délai de réponse
- Arrêté notifié, précisant :
 - Mesures: travaux à exécuter
 - Travaux de réparation
 - Démolition
 - Délai d'exécution
- Une procédure d'urgence pour chaque cas
- Constituent des servitudes, transmissibles

❑ Compétence

- insécurité publique : maire et services municipaux
- Insalubrité : préfet et ARS (ou SCHS)

- ❑ **Publicité foncière** garantissant la transmission des servitudes aux acquéreurs

❑ Effets de droit, communs aux arrêtés

- Obligation de faire pour le propriétaire dans le délai prescrit
- Locaux habités :
 - Suspension des loyers et des baux d'habitation
 - Obligation d'hébergement ou de relogement
 - Réintégration des occupants
- Défaillances du propriétaire :
 - Astreintes
 - Travaux d'office par la collectivité
 - Hébergement ou relogement par la collectivité
 - Créance publique protégée et garantie
 - Sanctions pénales (correctionnelle)

❑ Observations

Les travaux prescrits ne peuvent être que des réparations limitées aux désordres constatés – ou la démolition lorsque les travaux peuvent être qualifiés de « reconstruction »

Les opérations de restauration immobilière

- **OBJECTIFS**

- Faire réaliser par les propriétaires/ copropriétaires d'un immeuble / ensemble d'immeubles des travaux de réhabilitation complète pour améliorer leur habitabilité
- Quasi obligation de faire des travaux lourds au-delà des mécanismes incitatifs
- Débloquent des situations bloquées
- Accélérer les mutations immobilières

- **PRINCIPES**

- Opération d'aménagement /CU
- Travaux déclarés d'utilité publique
- Droit de délaissement des propriétaires
- Expropriation en cas d'absence/refus de faire les travaux

- ***Ni travaux d'office ni sanctions pénales***

- **CHAMP D'APPLICATION**

- Immeubles d'habitation (au sens large) – ponctuels ou ensembles- occupés ou vacants
- Mono ou copropriétés
- Etat vétuste ou dégradé justifiant la DUP (« *théorie du bilan* »)
- Définition de travaux, pouvant prévoir des démolitions obligatoires (améliorer l'habitabilité)
- Travaux pouvant inclure les accès pompiers et voies de secours et d'évacuation (risque incendie)
- Traitement de toute l'unité foncière (murs, cours, dépendances...)
- *Procédure qui peut compléter un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité pour assurer la réhabilitation complète d'un immeuble insalubre ou en péril;*

Restauration immobilière - procédure

Dossier de DUP

- Etude de faisabilité : quels travaux, quels couts, quelles sorties en cas d'acquisition publique, quel bilan ?
- Enquête publique (code de l'expro + décret du CU)
 - Dossier de DUP / justification du projet
 - Définition des travaux
 - Evaluation des couts (foncier et travaux)
 - Etat d'occupation (droits des occupants et activités)
- Arrêté de DUP (préfet) – DUP valable 5 ans (renouvelable)
- Arrêté du maire, publié, précisant le détail des travaux pour chaque immeuble; arrêté notifié a chaque propriétaire, copropriétaire et syndicat de copropriété

Enquête parcellaire (préfet, code de l'expro)- *formalité obligatoire*

- Notification par le maire des travaux à effectuer chaque propriétaire/copropriétaire/syndicat de copropriété et délais de réalisation (inferieurs à celui de la dUP)
- Dans ce cadre, engagement des propriétaires; délais de réalisation
- Si refus ou non réponse : arrêté de cessibilité/préfet = poursuite de l'expropriation

La réalisation des travaux

- **Par qui ?**

- Les propriétaires individuels
- Les investisseurs
- Les syndicats de copropriété et copropriétaires
- Les associations syndicales : AFU en cas de groupe d'immeubles ou de copropriété

- **Comment ?**

- Permis de construire obligatoire,
- Avec spécificités (intérieurs et extérieurs des bâtiments, projet architectural, documents graphiques, état des lieux, avant et après)
- Permis de démolir obligatoire
- Avis ABF obligatoire dans espaces protégés

- **Respect des droits des occupants**

- Si nécessité de libérer définitivement les lieux : motif de congé à échéance du bail des locataires ou relogement par le propriétaire en cours de bail
- Sinon : obligation pour les occupants de laisser faire les travaux; obligation de réintégration après travaux

- **Rôle d'un opérateur vis-à-vis des propriétaires**

Modes opératoires pour la collectivité

- **Pourquoi ?**

- Animation du dispositif
- Appui aux propriétaires
- Gérer les suites opérationnelles
 - Le relogement des occupants et commerçants (obligation de la collectivité)
 - Les cas de mutation
 - En cas d'expropriation ou d'acquisition publique sous DUP ou DPU
 - Cession des biens acquis par la collectivité : quel programme et quels acteurs ?

- **Comment ?**

- Régie directe (immeubles ponctuels)
- Prestataires de service
- Mandat d'aménagement ou concession

Les biens en état manifeste d'abandon -

art L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT

- Sont concernés les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus.
- La commune peut recourir à cette procédure lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur de son périmètre d'agglomération
- Procédure conduite par le maire à la demande du conseil municipal, selon une procédure contradictoire;
- Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants et le ou les propriétaires peuvent être connus ...peuvent être bâtis ou non bâtis...
- La loi ELAN a ajouté la disposition suivante /art L2243-1-1 du CGCT

"Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles [L. 2243-2](#) à [L. 2243-4](#) est applicable."

Procédure

- **Procès-verbal provisoire**

- Recherche des propriétaires du bien identifié
- Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste
- Le PV doit indiquer la nature des désordres et définir les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
 - Est publié et affiché en mairie (3 mois minimum)
 - Notifié au dernier propriétaire connu
 - Reproduit les termes des art L. 2243-1 à L. 2243-4

- **Procès-verbal définitif**

- A l'issue du délai de 3 mois à compter des mesures de publicité : le maire constate par un PV définitif, l'état d'abandon manifeste de l'immeuble. Ce document est tenu à la disposition du public.
- ***Le conseil municipal*** décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation, au profit de la commune, d'un concessionnaire d'aménagement : projet de rénovation, restauration, aménagement, d'intérêt public....

L'expropriation -(L.2243-3 du CGCT)

- Une procédure simplifiée, sans enquête publique ni enquête parcellaire
 - Dossier présentant le projet simplifié, l'évaluation sommaire de son coût, mis à la disposition du public (1 mois)
 - Arrêté du préfet :
 - Déclare d'utilité publique le projet
 - Déclare cessibles les immeubles concernés
 - Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires (évaluation par le service des domaines)
 - Fixe la date de prise de possession après paiement (ou, à défaut, consignation) de l'indemnité provisionnelle
 - Arrêté publié
- Suite de la procédure (phase judiciaire)
- Le bien peut être cédé

La DUP de droit commun(code de l'expropriation)

- **Objectifs**

- Volonté de la collectivité d'acquérir l'immeuble, à l'amiable ou en expropriation dans le cadre d'un projet d'aménagement ou d'habitat
- Intérêt de la DUP :
 - accélérer une mutation;
 - indemnité de remploi pour le propriétaire
 - exonération de la fiscalité des plus-values
 - l'acquisition publique sous DUP : mêmes effets de droit que l'expropriation
- Exemples :
 - tout habitat dégradé ...lots de copropriété...
 - Immeuble frappé d'un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité, dont les travaux prescrits n'ont pas été exécutés par le propriétaire

- **Procédure /phase administrative**

- DUP de droit commun du code de l'expropriation
 - Dossier d'enquête publique
 - Enquête publique et enquête parcellaire qui peuvent être jointes
 - DUP puis arrêté de cessibilité
- Indemnités dues : évaluation Domaines
- *Cas du montant de l'indemnité d'expro (ou acquisition amiable sous DUP) lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté non exécuté par le propriétaire : le coût estimatif des travaux est déduit de l'estimation de la valeur de l'immeuble sans que cette valeur soit nulle (art L322-7 Code de l'expro)*

FINANCEMENTS OUVERTS - ANAH

- Aux propriétaires

- Cas des immeubles sous restauration immobilière

- Droit commun des règles et taux de l'ANAH
- Aides qui peuvent se cumuler avec la fiscalité « Malraux » pour les bailleurs dans les SPR

- Cas des immeubles d'habitation frappés d'un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité

- Toutes mesures prescrites éligibles aux subventions de l'ANAH
- Pas de plafonnement
- Taux de subvention de 35 % (travaux lourds) ou plus si mécanisme local institué dans le cadre d'une OPAH

- À la collectivité en cas d'acquisition publique d'immeubles d'habitation

- Frappés d'un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité
- Dans une opération de restauration immobilière
- En abandon manifeste

- Subventions

- Études de faisabilité
- Au déficit foncier de l'opération au taux max de 40% (différence entre le cout d'acquisition/démolitions ou confortements et recettes de cession à un operateur de logement)- THIRORI

- A la commune qui effectue des travaux d'office : subvention de 50% du cout des travaux (subvention restant acquise)