**RESTAURATION IMMOBILIERE**

**Exemple d'arrêté du maire /Président de l'EPCI/ ou Métropole [[1]](#footnote-1)**

Le maire de ……/

Le président de la Communauté d'Agglomération/ de communes/ Métropole de …….

Vu les articles L.314-3-2, L.313-5 et suivants, L314-1 et suivants, R.313-25, R313-28, du code de l'urbanisme

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis *(le cas échéant)*

Vu les articles \*R421-14, R431-11, R431-14, R431-28 du code de l'urbanisme

Vu les articles L631-1 et suivants, les articles L632-1 et suivants du code du patrimoine[[2]](#footnote-2)

Vu les articles L145-4, L145-6, L145-7, L145-18 du code de commerce (s'il y des commerçants dans les immeubles)

Vu l'arrêté du préfet de ……. du ….., ayant déclaré d'utilité publique les travaux de restauration immobilière intéressant les …. Immeubles dont la liste est annexée au présent 'arrêté

et – *le cas échéant, en cas de concession*, *ayant autorisé X … concessionnaire / dénomination et adresse* [[3]](#footnote-3) ……à poursuivre l'acquisition des immeubles considérés en tant que de besoin;

Vu le traité de concession passé entre la ville de ;;;/ ou la communauté d'agglomération / ou Métropole et le concessionnaire …X.[[4]](#footnote-4) du …. Incluant la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière …..

Vu le SPR …. délimité et classé par arrêté du ministre de la Culture du ….

Ou vu le PSMV de …… approuvé le …. Ou mis à l'étude le ….

Ou vu le PVAP de …… arrêté /ou adopté par le conseil municipal le …. ….

Vu la délibération[[5]](#footnote-5) du conseil municipal / communautaire du .... ayant décidé la poursuite de l'opération de restauration immobilière sur les immeubles visés ci-dessous

ARRETE

Article 1

Le programme des travaux à effectuer sur les …. Immeubles visés dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique est défini dans les fiches annexées au présent arrêté.

Article 2

Le délai de réalisation[[6]](#footnote-6) des travaux est fixé pour chacun des immeubles selon les mentions figurant à l'annexe jointe

Article 3

Les travaux seront exécutés dans le respect des règles de l'art.

Ils respecteront les dispositions du règlement *du PSMV / AVAP, PVAP[[7]](#footnote-7)* de … approuvé le ? Institué le ..........?

Dans tous les espaces protégés au titre du patrimoine, ils sont soumis au visa de l'architecte des bâtiments de France

Ils respecteront, en outre, les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD) du département de ….. ainsi que les dispositions relatives aux caractéristiques de décence du logement, telles qu'énoncées dans le décret du 30 janvier 2002 et, notamment, le niveau de performance énergétique;

Article 4

Si les travaux visés affectent les conditions d'occupation des locataires des locaux à usage d'habitation ou des locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, les dispositions des articles L.313-5, L.313-6 et L.313-7, L314-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les articles L145-4, L145-6, L145-7, L145-18 du code de commerce sont applicables aux intéressés.

Article 5

Le programme des travaux précisé dans l'annexe jointe sera notifié à chaque propriétaire, copropriétaire et syndicat des copropriétaires, par l'autorité expropriante (concessionnaire, éventuellement) dans le cadre d'une enquête parcellaire où chacun sera invité à s'engager, par une note et l'exposé des conditions d'occupation des locaux, à effectuer les travaux définis dans les délais prescrits, conformément à l'article R313-28 du code de l'urbanisme.

Article 6

Sans préjudice des dispositions des articles ci-dessus, tous travaux effectués sur les immeubles doivent être compatibles avec les travaux déclarés d'utilité publique;

Les travaux de démolition doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R 431-28 du code de l'urbanisme

Article 7

Cet arrêté est publié ….. et affiché en mairie …

En application de l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera notifié aux propriétaires, syndicats de copropriétaires, pris en la personne du syndic, et copropriétaires tels que figurant dans les fiches jointes en annexe.

Il sera également porté à la connaissance des locataires des locaux à usage d'habitation, et locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Article 8

*Formule d'exécution*

*A ……., le ….*

*Signataire*

**Commentaires**

En application de l'art L.314-3-2 du CU, cet arrêté doit concerner l'ensemble des immeubles figurant dans la DUP et précéder l'enquête (ou les enquêtes si le programme est découpé en tranches) parcellaire ... formalité obligatoire

Dans le cas actuel où certains immeubles sont en cours de travaux (ou mieux, travaux terminés et travaux corrects à vérifier …) on ne peut plus les faire figurer dans l'annexe avec le programme précis des travaux .... Dans ce cas, soit ils sont retirés de l'annexe de cet arrêté, soit ils y figurent avec la mention "sans objet" et ne faire figurer en annexe "immeuble" que ceux dont tous les travaux sont à exécuter.

Il faut mettre en annexe la liste des immeubles concernés avec leur statut de propriété et leur statut d'occupation (vacant, occupé ou partiellement occupé, activité commerciale ):

* Monopropriété
* Copropriété + mention du syndic; si pas de syndic, tous les supposés copropriétaires ……

Et pour chacun les prescriptions générales et particulières de travaux, avec l'échéance proposée pour leur réalisation. Il y a intérêt à ce stade, à ne pas mettre de délais trop courts (ou indiquer des délais maximum, par ex de 3 ans, quitte à raccourcir lors de l'enquête parcellaire) du fait des droits des occupants et des délais de décision des copropriétés. On peut indiquer des délais plus courts si l'immeuble est vacant. Attention : on a tout intérêt à ce que l'enquête parcellaire suive assez rapidement la publication et la notification de cet arrêté, pour éviter des travaux ”non conformes” … et des dérapages dans les délais d'exécution (ceux-ci sont précisés dans les notifications personnelles lors de l'enquête parcellaire, ne serait-ce que pour tenir compte des échéances des baux lorsqu'il y a occupation et si les travaux à faire impliquent le départ définitif des occupants)

1. Vérifier la compétence : en aménagement, compétence communautaire ? [↑](#footnote-ref-1)
2. Si l'ORI est située dans un site patrimonial remarquable (SPR) [↑](#footnote-ref-2)
3. Au cas où un concessionnaire désigné est bénéficiaire de la DUP [↑](#footnote-ref-3)
4. Id que note 2 ci-dessus [↑](#footnote-ref-4)
5. On suppose qu'il y a une délibération post DUP pour poursuivre l'opération [↑](#footnote-ref-5)
6. **les délais de réalisation doivent être fixés en fonction du statut de l'immeuble : copropriété ou non et à l'existence, ou non, de baux protégeant les locataires ....** [↑](#footnote-ref-6)
7. ”plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine” dans les sites patrimoniaux remarquables, hors secteurs sauvegardés [↑](#footnote-ref-7)