

IMMEUBLES VACANTS : COMPARATIF PROCEDURES D'ABANDON MANIFESTE ET DE RESTAURATION IMMOBILIERE

PROCEDURES	Objectifs	Engagement procédure	Régime des travaux	Expropriation	OBSERVATIONS
ABANDON MANIFESTE CGCT : art L 2243-1 et suivants	<p>Obliger un propriétaire à mettre fin à l'état d'abandon de son bien, de nature diverse, avec mesures et travaux définis et dans les délais et conditions définis par la loi, sous peine d'expropriation</p>	<p>Recherche des propriétaires ; s'applique selon qu'ils sont connus ou non;</p> <p>PV provisoire constatant l'état d'abandon ; décrit les désordres et précise les travaux nécessaires; notifié et affiché + publicité; délai mini : 3 mois</p> <p>Absence de réponse/travaux dans ce délai : PV définitif d'abandon ; PV tenu à disposition du public</p> <p>Le maire saisit le conseil municipal qui déclare l'état définitif d'abandon et décide d'en poursuivre l'expropriation, pour un projet d'intérêt public précisé ;</p>	<p>Si les travaux sont exécutés dans le délai de 3 mois : suspension de la procédure ;</p> <p>Ou si le propriétaire s'engage par convention avec le maire à les réaliser dans le délai précisé par la convention (formalité obligatoire) : suspension de la procédure ;</p> <p>Travaux non réalisés dans les délais : reprise de la procédure : PV d'abandon définitif et suite ...</p>	<p>Délibération du conseil municipal autorisant le maire à poursuivre l'expropriation selon le projet précisé ;</p> <p>Dossier constitué : mis à disposition du public pendant un mois minimum ;</p> <p>Au vu du dossier, des remarques du public, prononcé de DUP par le préfet : sans enquête préalable ni enquête parcellaire ; prononce en même temps, la cessibilité et la date de prise de possession anticipée, après paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle;</p>	<p>Délais : Seuls délais contraignants : 3 mois du PV provisoire ; 1 mois de mise à disposition du public ; Les autres délais sont internes aux administrations locales.</p> <p>Immeubles concernés : bâtis ou non, de toute nature mais la procédure ne s'applique qu'à un bien ponctuel, désigné Peut s'appliquer à un lot de copropriété; à une partie d'immeuble à condition qu'il puisse être défini par une ligne divisoire au sol;</p> <p>Le projet : tout objet d'intérêt public, y compris réserve foncière;</p> <p>Cout pour la commune : minime...</p>

<p>RESTAURATION IMMOBILIERE CU Art L313-4 et suivants R*313-23 et suivants</p>	<p>Obliger un/ plusieurs propriétaire à engager des travaux de remise en état d'habitabilité d'immeubles d'habitation</p>	<p>Identification du ou des immeubles et visite pour évaluer l'état de dégradation et travaux nécessaires ;</p> <p>Dossier de DUP à constituer au contenu précisé et énonçant les travaux d'habitabilité et démolitions à faire ; évaluation des couts d'acquisition et de travaux ;</p> <p>Enquête publique;</p> <p>Arrêté de DUP du préfet; publié</p> <p>Arrêté du maire listant les immeubles concernés et les travaux à faire ; publié et notifié aux propriétaires ;</p> <p>Enquête parcellaire ouverte lors de laquelle chaque propriétaire s'engage à réaliser les travaux définis dans le délai précisé ; notifiée à chacun;</p>	<p>Si le ou un propriétaire fait des travaux d'amélioration significatifs (fin d'état dégradé) la DUP ne peut être poursuivie;</p> <p>Sous DUP, les travaux sont soumis au droit commun (PC ou DP) ; permis de démolir obligatoire ; travaux compatibles avec la DUP ;</p> <p>Si les propriétaires s'engagent à réaliser les travaux : immeubles non expropriables; travaux soumis à un PC spécifique (intérieurs et extérieurs) conforme aux travaux définis;</p>	<p>Absence de réponse ou non engagement du propriétaire lors de l'enquête parcellaire : poursuite de la procédure d'expropriation : arrêté de cessibilité du préfet;</p> <p>Droit commun du code de l'expropriation;</p>	<p>Délais</p> <p>Applicables : enquêtes préalables et parcellaires (15 j minimum pour chacune) + délais administratifs internes aux administrations et au TA pour désignation commissaires enquêteurs;</p> <p>Délais des travaux : fixé par l'enquête parcellaire, selon leur importance (de 6 mois à 1 ou 2 ans ...)</p> <p>Cas des travaux non exécutés (ou mal) malgré l'engagement du propriétaire: poursuite de l'expropriation dans le respect de la validité de la DUP (5 ans)</p> <p>Immeubles concernés</p> <p>bâties et l'ensemble d'un ou de plusieurs bâtiments y compris les emprises foncières ;</p> <p>En copropriété : nécessairement tout l'immeuble;</p> <p>Un ensemble d'immeubles peut faire l'objet de la même procédure;</p> <p>Couts : rémunération des commissaires enquêteurs</p>
---	---	---	--	--	--