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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROCEDURES** | **Objectifs** | **Engagement****procédure** | **Régime des travaux**  | **Expropriation**  | **OBSERVATIONS**  |
| **ABANDON MANIFESTE****CGCT : art L2243-1 et suivants** | Obliger un propriétaire à mettre fin à l’état d’abandon de son bien, de nature diverse, dans un délai donné sous peine d’expropriation ;Biens de toute nature, occupé ou non, bâti ou non bâti ;  | Recherche des propriétaires ;PV provisoire constatant l’état d’abandon ; décrit les désordres et précise les travaux nécessaires notifié et affiché + publicité délai mini : 3 moisAbsence de réponse/travaux dans ce délai :PV définitif d’abandon ;PV tenu à disposition du public Le maire saisit le conseil municipal qui déclare l’état définitif d’abandon et d’en poursuivre l’expropriation, pour un projet d’intérêt public, précisé ; | Si les travaux sont exécutés dans le délai de 3 mois : suspension de la procédure ;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 ;Travaux non réalisés dans les délais : reprise de la procédure : PV d’abandon définitif et suite …  | Délibération du conseil municipal autorisant le maire à poursuivre l’expropriation selon le projet précisé ;Dossier constitué : mis à disposition du public pendant un mois minimum ;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 cessibilitéet la date de prise de possession anticipée, après paiement ou consignation de l’indemnité provisionnelle  | **Délais :**Seuls délais contraignants : 3 mois du PV provisoire ; 1 mois de mise à disposition du public ;Les autres délais sont internes aux administrations municipales et préfecture ;Eventuels contentieux sur l’expropriation **Immeubles concernés** : bâtis ou non, de toute nature mais la procédure ne s’applique qu’à un bien ponctuel, désigné**Le projet :** tout objet d’intérêt public, y compris réserve foncière |
| **RESTAURATION IMMOBILIERE** **CU** **Art L313-3-2** | Obliger un/ plusieurs propriétaire à engager des travaux de remise en état d’habitabilité d’immeubles d’habitation  | Identification du ou des immeubles et visite pour évaluer l’état de dégradation et travaux nécessaires ;Dossier de DUP à constituer au contenu précisé et énonçant les travaux d’habitabilité à faire ; évaluation des couts d’acquisition et de travaux ;Enquête publique Arrêté de DUP du préfetArrêté du maire listant les immeubles concernés et les travaux à faire ; publié et notifié aux propriétaires/copropriété ;Enquête parcellaire ouverte lors de laquelle chaque propriétaire s’engage à réaliser les travaux dans le délai précisé ; Lorsque le/les propriétaires se sont engagés lors de l’enquête parcellaire : note précisant conditions et calendrier de réalisation  | Si le ou un propriétaire effectue des travaux d’amélioration, la DUP ne peut etre poursuivieSous DUP, les travaux sont soumis au droit commun (PC ou DP) ; permis de démolir obligatoire ; travaux compatibles avec la DUP ;Obligation de démolir et permis de démolir ; selon le programme des travaux notifié Les travaux à réaliser font l’objet d’un PC spécifique concernant intérieurs et extérieurs des immeubles ;  | Absence de réponse lors de l’enquête parcellaire ; absence de réalisation des travaux : poursuite de l’expropriation ; arrêté de cessibilité ; ordonnance d’expropriation (droit commun) Dans le délai de validité de la DUP | Outre les délais d’étude et de mise au point du projet ; concertation ; Délibération du conseil municipal (ou EPCI) pour engager l’opération Dossier de DUP à préparer ;Délai de l’enquête préalable (mini 15 jours) ; avis du commissaire enquêteur ; signature DUP par préfet ;Enquête parcellaire obligatoire ; délai enquête (mini 15 jours) Exécution : soit réalisation des travaux, soit expropriationDélai maximal de réalisation : 5 ans DUP peut etre prorogée dans le délai de 5 ans. Eventuels contentieux En pratique une ORI portant sur plusieurs immeubles, compte tenu des délais d’études, dossiers et procédures, montages financiers : au moins 2 à 3 ans, sans compter les délais de réalisation des travaux par les propriétaires  |