

**14
Nov.
23**

RENCONTRE

Organisée par **Sites & Cités Remarquables de France** -

Quelles solutions pour les
logements vacants au-dessus des
commerces en centre ancien ?



OUVERTURE

Martin MALVY



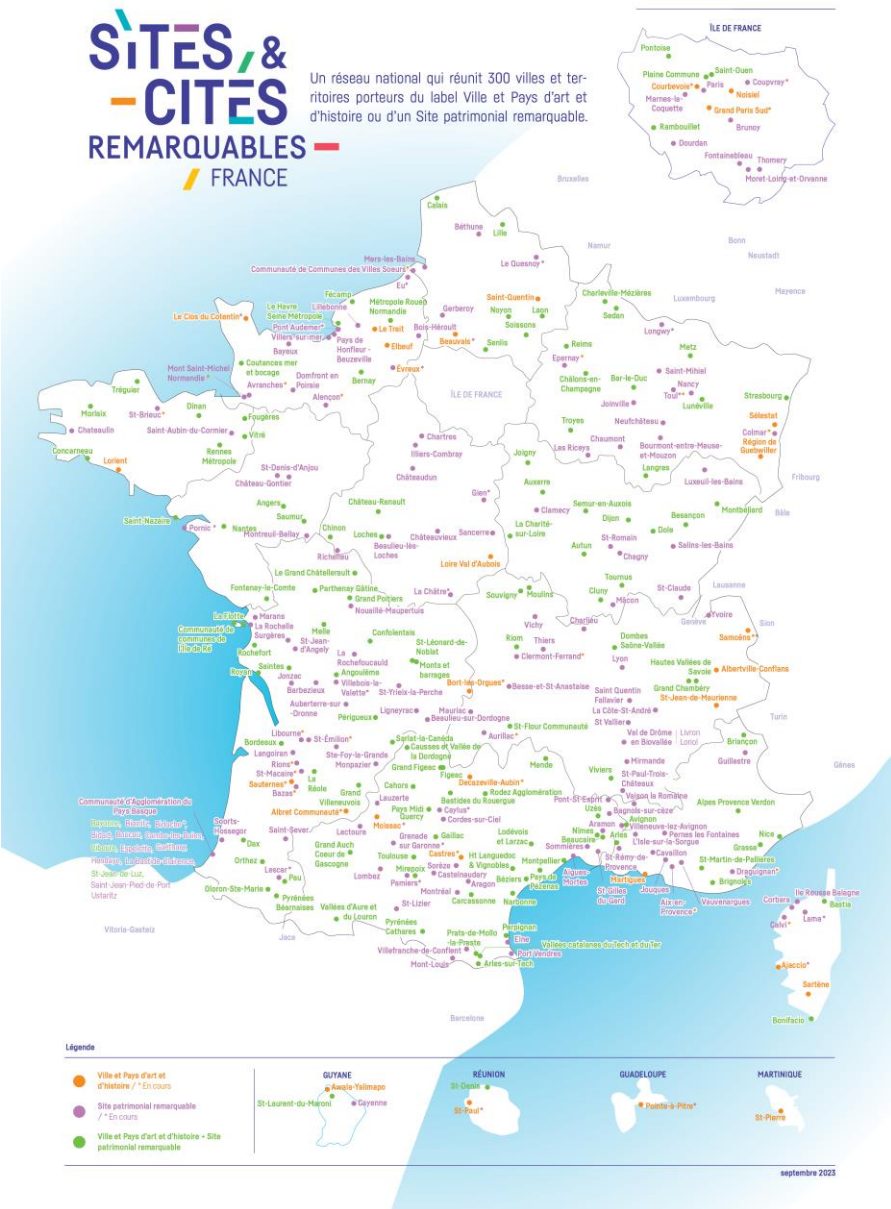
Président de Sites & Cités
remarquables de France
Ancien Ministre



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux





Le réseau national des Villes et Pays d'art et d'histoire & Sites Patrimoniaux Remarquables



Créée en 2000, l'association promeut une vision **large et décloisonnée** du patrimoine



Un réseau de plus de **300 villes et territoires** en métropole et en outre-mer, soit aujourd'hui, un total de **2000 communes** et **14 millions d'habitants**



Un lieu de **mise en relation entre collectivités** et un relai des collectivités auprès **des instances nationales** et des assemblées parlementaires.

Une approche décroisonnée du patrimoine

- ❑ Qualité urbaine, environnementale et paysagère
- ❑ Reconquête des logements et lutte contre l'insalubrité
- ❑ Qualité résidentielle
- ❑ Mixité sociale et Mixité des fonctions



- ❑ Centres anciens, modèles de villes durables
- ❑ Mobilités douces et accessibilité
- ❑ Développement économique
- ❑ Culture et tourisme culturel

INTERVENANTS



Nancy BOUCHÉ

Présidente honoraire du Pôle national de Lutte contre l'Habitat Indigne et experte pour Sites & Cités remarquables de France



Elisabeth BLANC

Architecte DPLG, urbaniste, experte auprès de Sites & Cités remarquables de France



Jacky CRUCHON

Consultant urbanisme et patrimoine
Expert auprès de Sites & Cités remarquables de France



Stéphanie JACQ-MOREAU

Avocate spécialisée dans les domaines du droit de l'urbanisme et de la construction



Vincent BOUDOU

Juriste opérationnel, Etablissement Public Foncier d'Occitanie



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par Sites & Cités Remarquables de France
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites Patrimoniaux



Nancy BOUCHÉ



Présidente honoraire du Pôle national de
Lutte contre l'Habitat Indigne et experte
pour Sites & Cités remarquables de France



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



OUVERTURE DE LA JOURNEE DU 14 NOVEMBRE

Conserver, développer le commerce et si possible du commerce de proximité tout en développant l'habitat dans les centres anciens est au centre des stratégies de revitalisation urbaine des villes, petites, moyennes ou grandes qui, souvent ont vu leur population résidente diminuer dans leurs centres et quartiers historiques et s'installer une vacance durable des étages au dessus des commerces...

Nous connaissons tous cette situation et peu de villes quelle que soit leur taille y échappent.

Bien des raisons peuvent expliquer ce phénomène, partout présent : piétonisation des centres devenus attractifs pour le tourisme urbain et certains commerces, mais peu pour l'habitat permanent, incompatibilité de l'habitat avec certains commerces, facteurs de nuisances- prolifération des restaurants et bistrots dans les centres touristiques- modification des modes de vie et de la structure de population, problèmes de desserte et de mobilité, stratégies commerciales des propriétaires des murs..; etc



Il n'est pas ici le lieu de débattre de ce vaste sujet, mais autour du sujet, tout en ayant conscience des autres facteurs à développer pour répondre au diagnostic de dysfonctionnement observé, examiner comment l'action publique locale peut intervenir pour revitaliser l'habitat .

Faire vivre fonction d'habitat et activité commerciale est un enjeu pour toutes les villes et figure en bonne place dans les politiques publiques : Action cœur de ville et Petites villes de demain. C'est aussi agir dans le sens de "la ville sur la ville", en économie foncière (le fameux ZAN) et facteur de revitalisation d'un patrimoine urbain de qualité.

Retrouver et offrir de l'habitat dans ces centres passe par plusieurs types d'action, mais, notamment par la remise sur le marché des logements vacants au dessus des commerces, eux-mêmes non vacants. (la question est différentes si les commerces sont eux-mêmes vacants) . Si l'on pense habituellement résidence permanente, selon les situations locales, on pourrait imaginer d'autres offres de logement, étudiants (c'est connu) mais aussi saisonniers, professionnels en déplacement, voire hébergement touristique – AirBnB ne nous a pas attendu dans les villes touristiques- Il faut aussi trouver les opérateurs adéquats ...

Est souvent observée dans ces immeubles vacants au dessus du commerce, lui vivant, l'absence ou la disparition d'accès indépendant aux étages et un état problématique d'entretien et de vétusté, voire plus...



C'est sur ce petit créneau que l'Association vous invite à travailler : comment, par quels outils, juridiques, opérationnels et financiers, les collectivités locales peuvent-elles intervenir ?

Les limites de l'intervention doivent être prises en compte dans l'analyse locale : les freins et les enjeux, les possibilités ne sont pas identiques dans le centre historique d'une ville universitaire, de jeunes, dans celui d'une ville confrontée au "surtourisme" ou d'une petite ville moyenne. Les nuisances engendrées par la prolifération des restaurants et bistrots, par exemple, sont peu favorables à la résidence permanente...la morphologie urbaine peut être une forte contrainte - configuration trop étroite des immeubles, présence d'un seul niveau habitable au dessus du commerce, rend en partie illusoire la réaffectation à de l'habitat permanent, sachant que l'étage sert souvent de réserve au commerçant. Dans de tels cas, pour recréer une offre, il faudrait sortir de l'approche à l'immeuble pour pouvoir traiter une séquence bâtie et cela passe par une démarche opérationnelle d'aménagement complexe ...

La financiarisation de l'offre commerciale par de grands groupes fonciers, eux-mêmes adossés à des groupes financiers, aboutit à des stratégies commerciales où il n'y a pas place pour l'habitat... et peut bloquer des immeubles complets. L'émergence de foncières publiques locales pour favoriser l'offre commerciale, sans s'interdire de monter ou susciter des opérations mixtes offrant du logement, ne peut que largement aider à cette reconquête des centres anciens autour du couple "commerce- logement"



Dans cette matière complexe, notre travail et notre contribution sont modestes : notre propos est d'analyser les possibilités dont disposent les villes et leurs opérateurs pour restituer des logements accessibles au dessus des commerces, offrant aussi des qualités urbaines et architecturales et une bonne habitabilité.

La réflexion est organisée sur deux journées – qui n'épuisent pas le sujet :

- la première, aujourd'hui, axée sur les aspects juridiques de la question – droit des baux commerciaux, droit de l'urbanisme et de l'aménagement, droit de l'expropriation, en particulier;
- la seconde, le 18 janvier 2024, sera consacrée à des exemples de montages opérationnels divers, mixant incitations, négociation, et coercition, engagés par certaines villes et leurs opérateurs

En espérant que ces journées de travail nous permettront de trouver des voies pour redonner vie urbaine et une vie sociale aux centres anciens, où commerces et habitat puissent se maintenir et se développer ensemble.



Jacky CRUCHON



Consultant urbanisme et patrimoine
Expert auprès de Sites & Cités remarquables
de France



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



SITES & -CITÉS REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

LES ECHEANCES DU BAIL COMMERCIAL ET LES POSSIBILITES DE RECUPERATION DE LOGEMENTS



Jacky Cruchon
Consultant urbanisme et patrimoine
j.cruchon209@gmail.com
+33 6 80 38 10 41

Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur
33 000 BORDEAUX – France
www.sites-cites.fr
reseau@sites-cites.fr



LA PROPRIETE COMMERCIALE DES MURS

- ✓ **La propriété commerciale permet au titulaire d'un bail commercial d'en obtenir le renouvellement ou, le cas échéant, le versement d'une indemnité d'éviction en réparation du préjudice subi.** La propriété commerciale protège le commerçant afin de l'autoriser à rester dans les lieux au terme de son contrat de bail.
- ✓ Elle est régie par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953, modifiée en mai 2018.
- ✓ **Cas du changement de propriétaire des murs:** La loi Pinel accorde au locataire un droit de préemption en cas de vente du local commercial. Le changement de propriétaire des murs n'affecte pas le titulaire du bail en place qui suit son cours normal,

Le Code de Commerce (article L145-46-1) prévoit plusieurs exceptions au droit de préemption du locataire.

- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- Cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.



LA FIN DU BAIL COMMERCIAL

- **Le locataire** peut résilier le bail commercial à la fin de chaque période triennale (3, 6 ou 9 ans).
 - Il peut demander la résiliation à tout moment dans certains cas :
 - Retraite, invalidité. En cas de décès du locataire, ses ayants-droits peuvent résilier le bail.
 - Résiliation judiciaire possible si le bailleur ne respecte pas des obligations (grosses réparations, travaux de gros œuvre ...)

- **Le propriétaire:**
 - Peut résilier le bail à son échéance (9 ans ou la durée du bail convenue)
 - Peut résilier le bail en cas de faute du locataire
 - À la fin de chaque période triennale, dans des situations très particulières (reconstruction immeuble, reprise d'un local d'habitation –loi ELAN-).

LA FIN DU BAIL COMMERCIAL

➤ L'apport de la loi ELAN:

- Le bailleur peut donner congé à l'expiration d'une période triennale :
 - **L145-4:** « afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ».
- **Formes:** préavis 6 mois, indemnité ou local correspondant aux besoins et possibilités + emplacement équivalent + indemnités compensatrices (perte activité, frais déménagement...)

➤ La résiliation amiable est toujours possible.



LE BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

(quand le droit au renouvellement du locataire est acquis)

➤ 1- Le bail se renouvelle par tacite reconduction

- RAS, pas de reprise de logement

➤ 2- Le locataire prend les devants et demande le renouvellement du bail auquel il a droit :

- Accord du bailleur
- Refus du bailleur => indemnité due au locataire (fixation amiable ou judiciaire)



LE BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

(pour le locataire quand le droit au renouvellement est acquis)

- **3- Le bailleur prend les devants et donne congé sans offre de renouvellement :** le bailleur s'expose à indemniser le locataire (fonds de commerce ou droit au bail)
- **Le locataire reste dans les lieux dans l'attente de la fixation de l'indemnité** (amiable ou judiciaire). Le bailleur, qui trouve l'indemnité trop lourde, peut revenir sur son refus de renouvellement.
- **Si le juge est saisi et qu'ensuite le locataire quitte le local, le droit de repentir du bailleur ne peut plus s'exercer**, l'indemnité est due quel qu'en soit le montant du point de vue du bailleur



LE BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

(pour le locataire quand le droit au renouvellement est acquis)

- **4- Le bailleur donne congé avec offre de renouvellement du bail avec un loyer majoré:** majoration possible si, ont changé, les conditions de commercialité, les caractéristiques du local, les prix du voisinage... S'il y a une manœuvre dilatoire, le risque financier pour le bailleur est particulièrement élevé !
 - Le locataire accepte, le bail est renouvelé
 - Le locataire refuse les conditions nouvelles, du fait de l'offre du bailleur le bail est renouvelé et une négociation s'ouvre.
 - Dans l'attente d'un accord amiable ou judiciaire le locataire poursuit son exploitation dans les conditions antérieures. *En l'absence d'accord amiable, le juge des loyers est saisi par le premier diligent. La procédure judiciaire sera longue (2 à 4 ans souvent parfois plus).* Dans tous les cas, l'accord aura un effet rétroactif.



CESSION DU BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

- **Conséquence pour le bailleur :**
(pour le locataire quand le droit au renouvellement est acquis)
 - S'il veut vendre les murs il le fait avec une inconnue sur le bail commercial qui sera conclu ultérieurement, l'acquéreur n'a pas de certitude, il lui sera donc difficile de fixer la valeur des murs commerciaux.
- **Conséquences pour le locataire :**
 - En l'absence de bail certain, il aura des difficultés à céder son fonds de commerce (quid de la nature du local exploitable et des conditions financières) ou le droit au bail (quelle valeur puisqu'elle est liée au montant du loyer)



LE BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

(pour le locataire quand le droit au renouvellement est acquis)

➤ 5- Offre de renouvellement du bail avec modification de la chose louée

- Si le bailleur souhaite récupérer des locaux contractuellement liés à l'activité commerciale, même non utilisés, ou modifier la surface du local commercial (récupérer l'accès aux étages) **cela équivaut à un non renouvellement du bail** (cf. 3 ci-dessus).

➤ 5 bis- Modification de la chose louée sans congé :

- **le droit de reprise du logement, peut s'exercer** s'il n'est plus utilisé et que la destination de logement n'a pas été modifiée.
- **L145-22:** *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail exclusivement sur la partie (...) d'habitation accessoire des locaux commerciaux pour habiter lui-même (...) les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, (...) la reprise ne peut être exercée sur des locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé, ni sur des locaux à usage hospitalier ou d'enseignement. (...) ni lorsque le locataire établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation apporte un trouble grave à l'exploitation du fonds ou lorsque les locaux commerciaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible. (...) le loyer du bail renouvelé tient compte du préjudice causé au locataire (...).*
- **Cette reprise ne peut se faire si** « le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui. »



LE BAIL COMMERCIAL À L'ÉCHÉANCE DES 9 ANS

(pour le locataire quand le droit au renouvellement est acquis)

- 6- Le locataire demande le renouvellement du bail avec modification de l'activité commerciale (équivalent à un nouveau bail)
- Si le bail n'est pas tous commerces, le locataire peut demander une **déspécialisation du bail** (conditions: conjoncture économique + organisation rationnelle de la distribution + compatibilité avec le caractère la destination et la situation de l'immeuble)
- Le bailleur peut refuser si toutefois cette modification n'est pas accessoire à l'activité commerciale initiale et que le bail n'est pas tous commerces. **Refus possible si** : motif grave et légitime (nuisances par ex) ou clause de non concurrence avec d'autres commerces du bailleur ou exercice du droit de reprise
- Le bailleur peut accepter en demandant la modification de la chose louée et/ou du prix du loyer, il y a négociation mais pas de risque juridique ou financier



LA CESSION DU BAIL COMMERCIAL

- **Le locataire** peut céder son fonds de commerce ou le droit au bail attaché au bail commercial en cours: dans tous les cas ***si le local est situé dans une zone de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, la commune peut utiliser son droit de préemption,***

1- **Le locataire cède son droit au bail seul**, c'est-à-dire sans vendre son fonds de commerce:

- Le bail peut s'opposer à cette cession, ou la conditionner à un accord du bailleur
- Lorsque la cession du bail est réalisée, le nouveau locataire prend la place du locataire initial ***pour la durée restant à courir dans le bail.***

2- **Le locataire cède son fonds de commerce:**

- l'acquéreur d'un fonds de commerce achète **tous** les éléments de ce fonds (notamment l'enseigne, les équipements, la clientèle, le droit au bail qui est obligatoirement inclus dans la vente).
- Le propriétaire ne peut pas s'opposer à la cession du bail lors de la vente du fonds de commerce. Il peut toutefois avoir inclus dans le bail, en cas de transfert, une clause d'agrément
- le nouveau locataire prend la place du locataire initial et le bail se poursuit normalement





L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Merci de votre attention

Avec le soutien de :

La Banque des Territoires



L'Agence Nationale
de La Cohésion des Territoires



Le Ministère de la Culture



Sites & Cités remarquables de France
Musée d'Aquitaine – 20 cours Pasteur
33 000 BORDEAUX – France
www.sites-cites.fr
reseau@sites-cites.fr

Elisabeth BLANC



Architecte DPLG, urbaniste, experte auprès
de Sites & Cités remarquables de France



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



**QUELLES SOLUTIONS POUR LES LOGEMENTS VACANTS
AU-DESSUS DES COMMERCES EN CENTRE ANCIEN ?
PARTIE 1**

**14 novembre 2023
PARIS**



**EN DROIT DE L'URBANISME :
POSSIBILITES DANS LES
DOCUMENTS D'URBANISME DE
REGLEMENTER LES ACCES POUR
FAVORISER LE MAINTIEN DE
LOCAUX COMMERCIAUX ET DE
LOGEMENTS**

Elisabeth Blanc architecte urbaniste

Organisé par :

Partenaires :

Accueilli par :

➤ **Le contexte de la modification du PSMV de Lille**

- ✓ **La nécessité d'assurer une cohérence temporelle avec le PLU2 en révision au regard :**
 - ✓ des évolutions législatives
 - ✓ de certain enjeux de la ville du XXI^e siècle

➤ **Deux objectifs**

- ✓ **Lutter contre la vacance des logements dans les étages**
- ✓ **maintenir des commerces et des activités en cœur de ville**

- **Les constats** liés à l'absence de règles dans le PSMV
 - ✓ **Un taux d'immeubles sans accès aux étages**, identifié dans le volet sociodémographique et économique de l'étude préalable réalisée par l'agence de développement et d'urbanisme de la MEL en 2013, comme par exemple :
 - ✓ rue Esquermoise : entre 50 et 60%
 - ✓ rue Neuve et rue de la Monnaie : entre 30 et 40%
 - ✓ rue de la Grande Chaussée : entre 20 et 30%
 - ✓ **Engendrant la vacance et dégradation importante des immeubles**
- **Le PSMV** comme **outil de connaissance au service du projet**
 - ✓ **Les constats permettent une appréhension très fine de la configuration, de l'état et de la vacance des immeubles**

LES CONSTATS DU PSMV : Etat, vacance des bâtiments, absence d'accès aux étages



- Accès aux étages des bâtiments**
 - Pas d'accès individualisé aux étages
 - Accès par un immeuble voisin
 - Regroupement de bâtiments et/ou de parcelles (généralement avec mutualisation des accès aux étages)
- Surdensification**
 - Coeur d'îlot ou parcelle surdensifiée

✓ **370 ensembles bâtis, soit 31,7% ne possèdent pas d'accès indépendant aux étages**

✓ **20 ensembles bâtis ont un accès aux étages par un immeuble mitoyen**

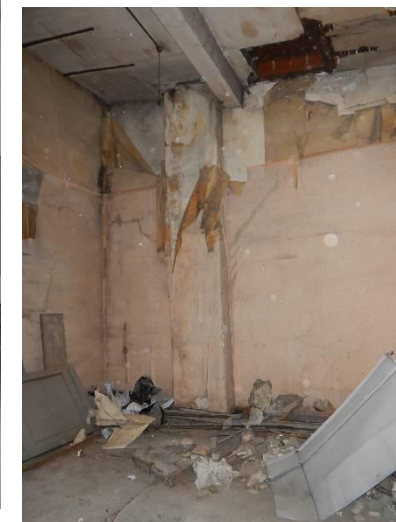
✓ **82 regroupements de bâtiments ou parcelles**

Carte Blanc et Duché

- Ensemble bâti dégradé ou très dégradé**
- Vacance des bâtiments**
 - Ensemble bâti totalement vacant
 - Ensemble bâti partiellement vacant (RdC et un ou plusieurs étages)
 - Rez-de-chaussée occupé et étages vacants
 - Rez-de-chaussée et un ou deux étages inférieurs en lien avec l'activité occupés, étages supérieurs et/ou comble vacants.
 - Vacance persistante du rez-de-chaussée (depuis plusieurs années)

LES CONSTAT DU PSMV : un cas type : commerce occupé, étages vacants sans accès indépendant

37-39 rue Neuve



BLANC ET DUCHE Conseils -
14 novembre 2023 -

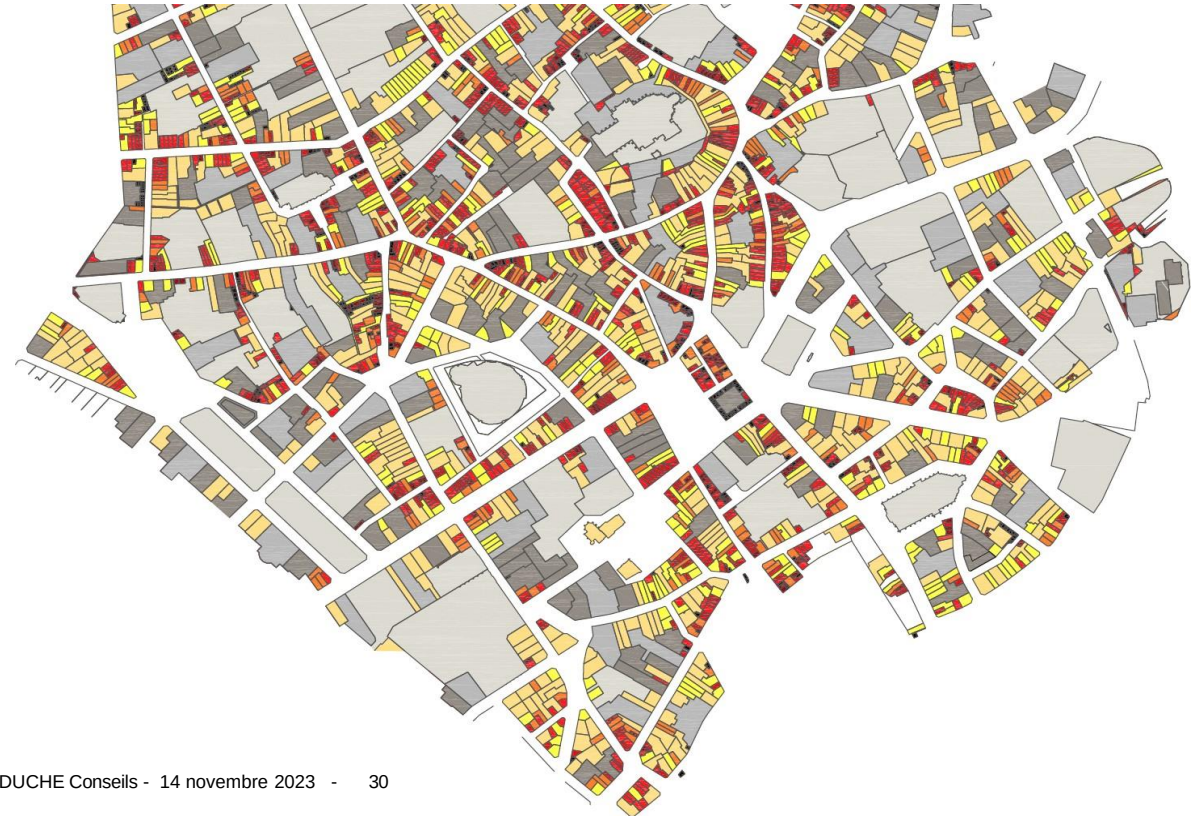
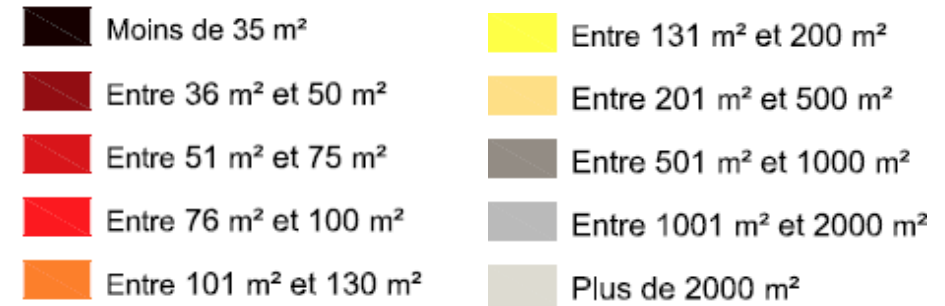
LES CONSTATS DU PSMV :

des freins à ne pas négliger : taille des parcelles et du linéaire de façade



✓ **Environ 40% des parcelles du PSMV ont une surface inférieure à de 75m² et plus de 30% sont comprises entre 76 et 200m²**

Carte Blanc et Duché



LES CONSTATS DU PSMV

Des freins à ne pas négliger : surdensification des parcelles et
nuisances à cœur d'îlots

44-46 place de la Gare :

- . Accès indépendant aux étages
- . RdC occupé par un restaurant
- . étages vacants
- . Immeuble très dégradé



REGLES DE MIXITE FONCTIONNELLE

visant à reconquérir les étages vacants au-dessus des commerces

- *Au regard des constats, des réponses sont apportées dans la modification, avec pour objectifs :*
 - ✓ ***De conditionner certains travaux à rez-de-chaussée ou sur la totalité d'un ou plusieurs immeubles, à l'obligation de conservation, de restitution ou de création d'accès aux étages***
 - ✓ ***De rendre obligatoire la conservation des dessertes des étages quand elles existent***
 - ✓ ***De permettre et favoriser le regroupement d'immeubles aménagés en plateaux avec une desserte commune***
 - ✓ ***De favoriser la recherche d'accès par l'arrière de la parcelle ou le cœur d'îlot***

➤ **La traduction règlementaire dans le PSMV de Lille**

✓ **Individualisation des accès aux étages**

Le cadre général

*Lorsque la destination envisagée au rez-de-chaussée est différente de la ou des destination(s) envisagée(s) sur les niveaux supérieurs, le réaménagement de la totalité de la surface du rez-de-chaussée ou la réhabilitation d'ensemble (d'un ou plusieurs immeubles contigus) ne sont admis que sous réserve de **la conservation, de la restitution ou de la création d'un accès indépendant aux étages**. Cet accès peut se faire directement depuis l'espace public, par un droit de passage sur un fond voisin ou par mutualisation d'un accès pour plusieurs immeubles.*

Les garde-fous

L'impossibilité de créer un accès doit être justifiée :

- . **par les dispositions d'origine de l'immeuble**, dont la présence doit être étayée par une étude typologique et historique du bâti,*
- . **en cas d'atteinte au caractère patrimonial du bâti.***

✓ **Maintien d'accès individualisés, assurant la desserte des étages**

Dans tous les cas, les accès individualisés existants, afin de desservir les étages doivent être conservés.

REGLES DE MIXITE FONCTIONNELLE

visant à reconquérir les étages vacants au-dessus des commerces

➤ La traduction réglementaire **dans le PSMV d'Angoulême**

✓ **Reconstitution d'accès aux étages**

Dans les immeubles comportant plusieurs locaux indépendants, les travaux de transformation des rez-de-chaussée ne sont admis que sous réserve de **la conservation, de la restitution ou de la création d'un accès indépendant aux étages**. Cet accès peut se faire directement depuis l'espace public ou par un droit de passage sur un fond voisin.

Pour assurer la desserte dans certaines situations, l'article suivant peut être utilisé :

✓ **Ouvrages d'accès aux étages et galeries couvertes à rez-de-chaussée**

Il s'agit **d'ascenseurs, d'escaliers**, notamment de secours, **de paliers et coursives en étages, de galeries** couvertes à rez-de-chaussée

Sont autorisés à l'extérieur des immeubles et sous certaines conditions, notamment patrimoniales :

. des ouvrages d'accès aux étages, des galeries à rez-de-chaussée **rendus nécessaires pour assurer l'accès ou la sécurité [...] dans la mesure où des solutions ne peuvent pas être trouvées à l'intérieur des immeubles**. Ces ouvrages doivent être de dimensions réduites au strict nécessaire.

Stéphanie JACQ-MOREAU



Avocate spécialisée dans les domaines du droit de l'urbanisme et de la construction



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Art. L 313-4 du code de l'urbanisme :

- Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, **d'amélioration de l'habitat**, comprenant l'aménagement, **y compris par démolition**, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de **modernisation ou de démolition** ayant pour objet ou pour effet **la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles**.
- Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.
- Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Rappel succinct du dispositif:

- Opération d'aménagement à double objectif :
 - ✓ contraindre les propriétaires à réaliser des travaux
 - ✓ disposer d'un outil de maîtrise foncière en cas de blocage

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Atouts

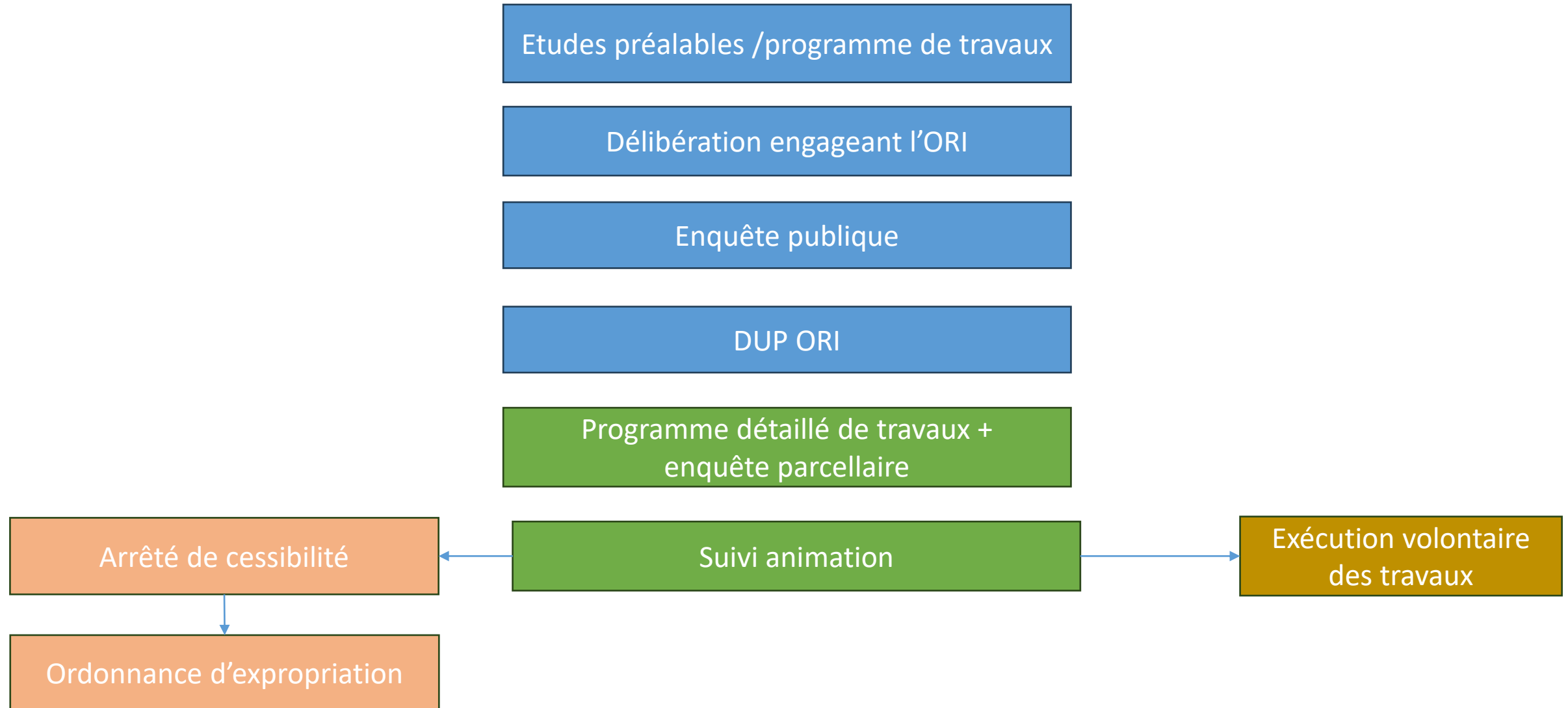
- Le seul outil de contrainte disponible dans de nombreux cas (vacance des logements)
- Politique : dispositif équilibré entre incitation et coercition
- Technique: programme de travaux étendu intégrant la sécurité et le confort des logements avec prise en compte des enjeux patrimoniaux et curetages nécessaires
- Juridique: permet de justifier une DUP en cas de blocage / de contrôler la conformité des travaux via le PC obligatoire
- Financier: éligibilité au THIRORI

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Limites

- Ingénierie requise : procédure complexe, longue et chronophage
- Délais : entre 3 et 6 ans en moyenne
- Coûts : reste à charge pour la collectivité
- Issue incertaine: le projet est tributaire de la décision des propriétaires « en cours de route »

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE



LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La question des locaux commerciaux en ORI

- L'ORI doit viser des immeubles à usage principal d'habitation (donc pouvant comporter des commerces)
- Il peut s'agir de logements inclus dans un bail commercial, vacants ou non
- On ne peut contraindre un propriétaire à transformer un local à usage commercial en logement **SAUF** si ce local est impropre à l'activité commerciale et inexploité (CE 17/06/2020, 427957)

NB: se référer au fichier des hypothèques pour vérifier la destination du local

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La question des locaux commerciaux

- Un **local commercial vacant et impropre à l'activité commerciale** inclus dans un immeuble à usage principal d'habitation peut être transformé en habitation
- A fortiori, il peut faire l'objet de travaux d'adaptation nécessaires à l'habitabilité des logements existants, par exemple pour permettre l'accès au logement situé au- dessus ou assurer sa sécurité

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La question des locaux commerciaux

Qu'en est-il des commerces en activité ?

- Pas d'interdiction de principe de les viser
- Les travaux doivent être strictement nécessaires à l'amélioration de l'habitabilité des logements
- Limite : les atteintes à la propriété privée, le coût financier et autres inconvénients ne doivent pas être excessifs

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

La question des locaux commerciaux

Attention ! Si les travaux nécessaires compromettent la poursuite de l'activité commerciale:

- Ils seront jugés excessivement contraignants et ne pourront être rendus obligatoires ni justifier une expropriation
- Une négociation amiable doit être engagée avec le propriétaire des murs et le commerçant

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Les droits/ obligations du commerçant

Vis-à-vis de la collectivité :

- Droit de recours contre la DUP
- En cas d'expropriation ou d'acquisition des murs par la collectivité:
- Droit à indemnité d'éviction ou à relocalisation (au choix de l'expropriant)

(voir les droits de l'occupant en droit commun de l'expropriation)

LES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Les droits/ obligations du commerçant

Vis-à-vis du bailleur : Obligation de quitter les lieux pour permettre l'exécution des travaux ?

- Article L145-6 code de commerce
- Le bailleur d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal peut, au cours du bail originaire ou d'un bail renouvelé, **reprendre les lieux en tout ou partie pour exécuter des travaux** nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu aux [articles L. 313-4 et L. 313-4-2](#) du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, **s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent** dans le même immeuble ou dans un autre immeuble. Cette offre précise les caractéristiques du local offert, lequel doit permettre la continuation de l'exercice de l'activité antérieure du locataire. **L'offre doit être notifiée un an à l'avance.**
- Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction compétente, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.
- [Article L145-7](#)
- Le locataire dont le bail est reporté a droit à une **indemnité de dépossession** qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.
- Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à [l'article L. 145-19](#).
- Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente.

Elisabeth BLANC



Architecte DPLG, urbaniste, experte auprès
de Sites & Cités remarquables de France



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



**QUELLES SOLUTIONS POUR LES LOGEMENTS VACANTS
AU-DESSUS DES COMMERCES EN CENTRE ANCIEN ?
PARTIE 1**

**14 novembre 2023
PARIS**



**PEUT-ON MONTER DES
OPERATIONS SUR PLUSIEURS
IMMEUBLES CONTIGUS ET
MUTUALISER DES SERVICES
EN ORI ?**

L'EXEMPLE DE DIEPPE

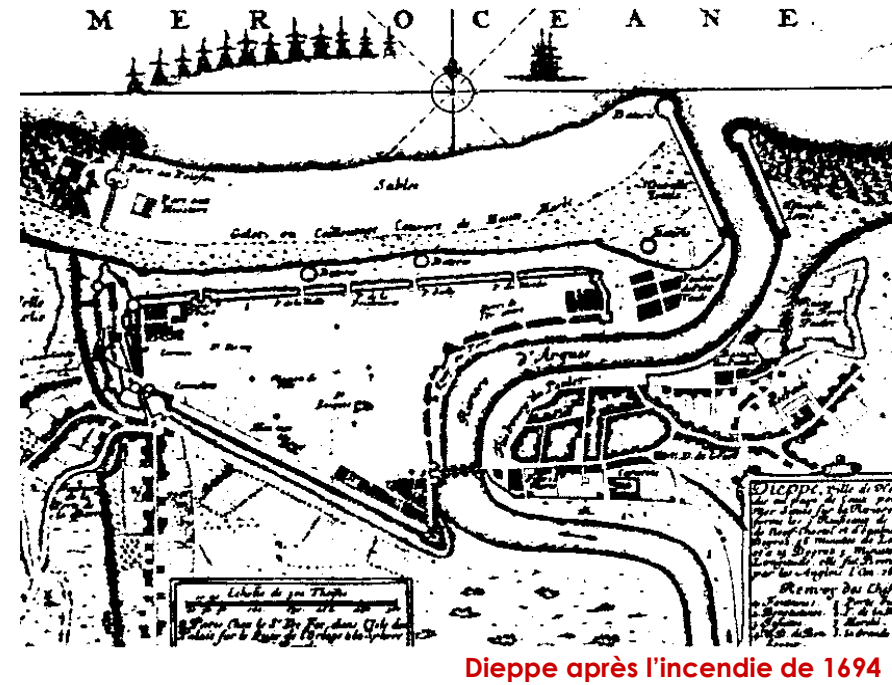
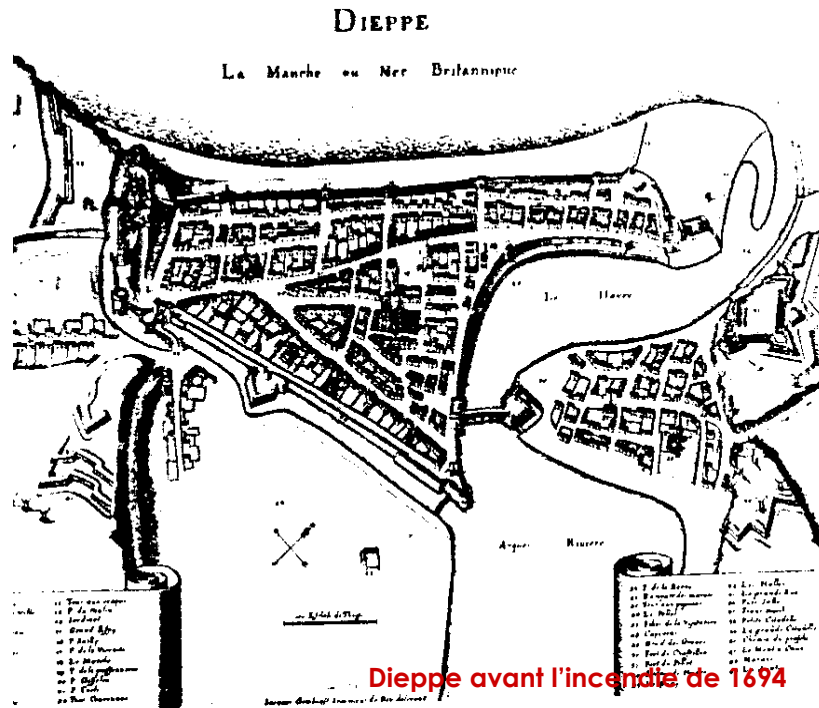
*Elisabeth Blanc architecte urbaniste
Avec la contribution de Nathalie Féron
Ville de Dieppe*

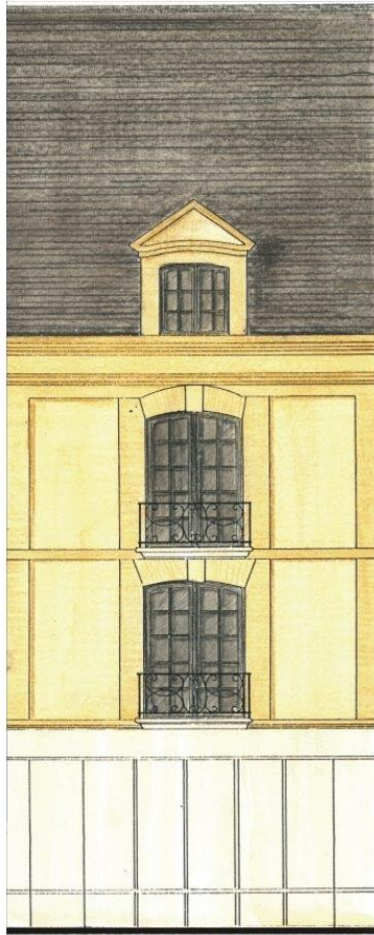
Organisé par :

Partenaires :

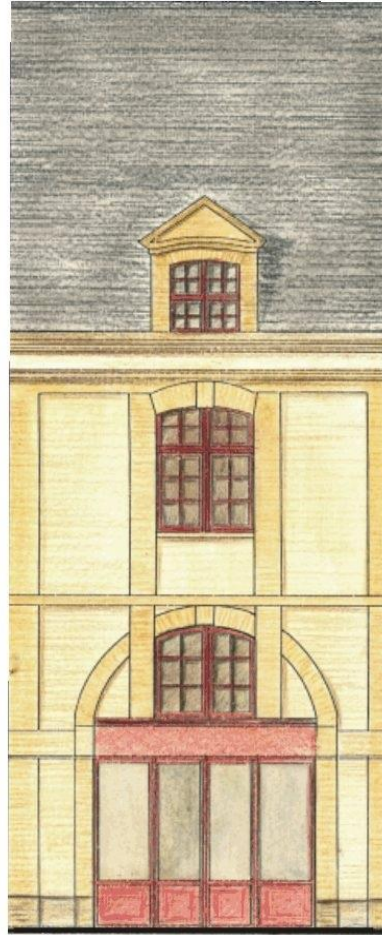
Accueilli par :







immeuble simple



immeuble à arc



**UNE RECONSTRUCTION ESTHETIQUE, MAIS DE MAUVAISE QUALITE, S'APPUYANT SUR LES
STRUCUTRES ANCIENNES DES CAVES ANTERIEURES A L'INCENDIE**





Un cœur d'îlot, derrière la plus belle façade sur le port...



**LE POINT DE DEPART DE LA DECISION D'UNE INTERVENTION LOURDE SUR LE CENTRE HISTORIQUE :
L'EFFONDREMENT DE DEUX IMMEUBLES EN PLEIN CENTRE VILLE EN 1999**



EN 1999, DES CONSTATS TRES INQUIETANTS...

- Concession de reconstruction urbaine (CRU)
- Périmètre de restauration immobilière (PRI)
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat

- ✓ 700 logements vacants
- ✓ 210 immeubles dégradés dont 68 très dégradés
- ✓ 800 logements indécents

ETAT SANITAIRE DES IMMEUBLES OPAH
SEMAD, 23 Septembre 1999

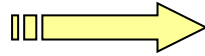
- Bon état
- Ravalement simple
- Ravalement complet
- Immeuble dégradé
- Immeuble très dégradé
- Dents creuses



- *Restaurer le patrimoine architectural le plus dégradé : remise sur le marché de 400 logements*
- *Réaménager les îlots insalubres et abandonnés*
- *Reconvertir des logements vacants en logements locatifs*
- *Assurer une mixité sociale en produisant une offre locative diversifiée (grands logements) et conforme aux besoins de la population*
- *Travailler sur des opérations groupées, pouvant s'échelonner dans le temps, afin de résoudre des problèmes récurrents, dont entre autres :*
 - *Immeubles en monopropriété entièrement sous bail commercial*
 - *Cœurs d'îlots très dégradés, devant être traités dans leur globalité*
 - *Immeubles sans accès aux étages*

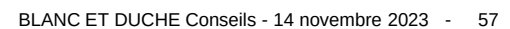
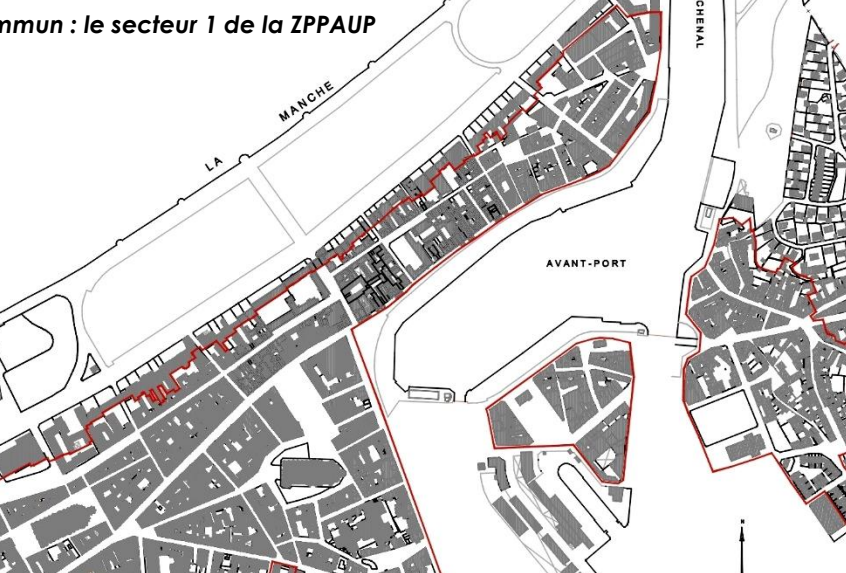
LA FINALITE : LA CONSTRUCTION D'UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN

- © 2012 Pearson Education, Inc. or its affiliate(s). All rights reserved. This material is intended solely for the personal use of the individual user and is not to be disseminated broadly.



CONVENTION D'AMENAGEMENT

Limite commune : le secteur 1 de la ZPPAUP



➤ *Des moyens coercitifs*

- ✓ *Mis en œuvre par la SEM*
 - ✓ *Le droit de préemption urbain*
 - ✓ *La déclaration d'utilité publique (DUP travaux, acquisition ou expropriation)*
 - ✓ *Les expropriations*
- ✓ *Mis en œuvre par la Ville*
 - ✓ *Arrêté de péril imminent et non imminent*
 - ✓ *Interdiction d'habiter.*
 - ✓ *Arrêté d'insalubrité et sortie d'insalubrité*

➤ *Des aides*

- ✓ *L'assistance technique de la SEM (étude de faisabilité, montage de l'opération)*
- ✓ *Les subventions de l'OPAH de Renouvellement Urbain,*
- ✓ *Les acquisitions à l'amiable*
- ✓ *L'accompagnement et le relogement des ménages.*

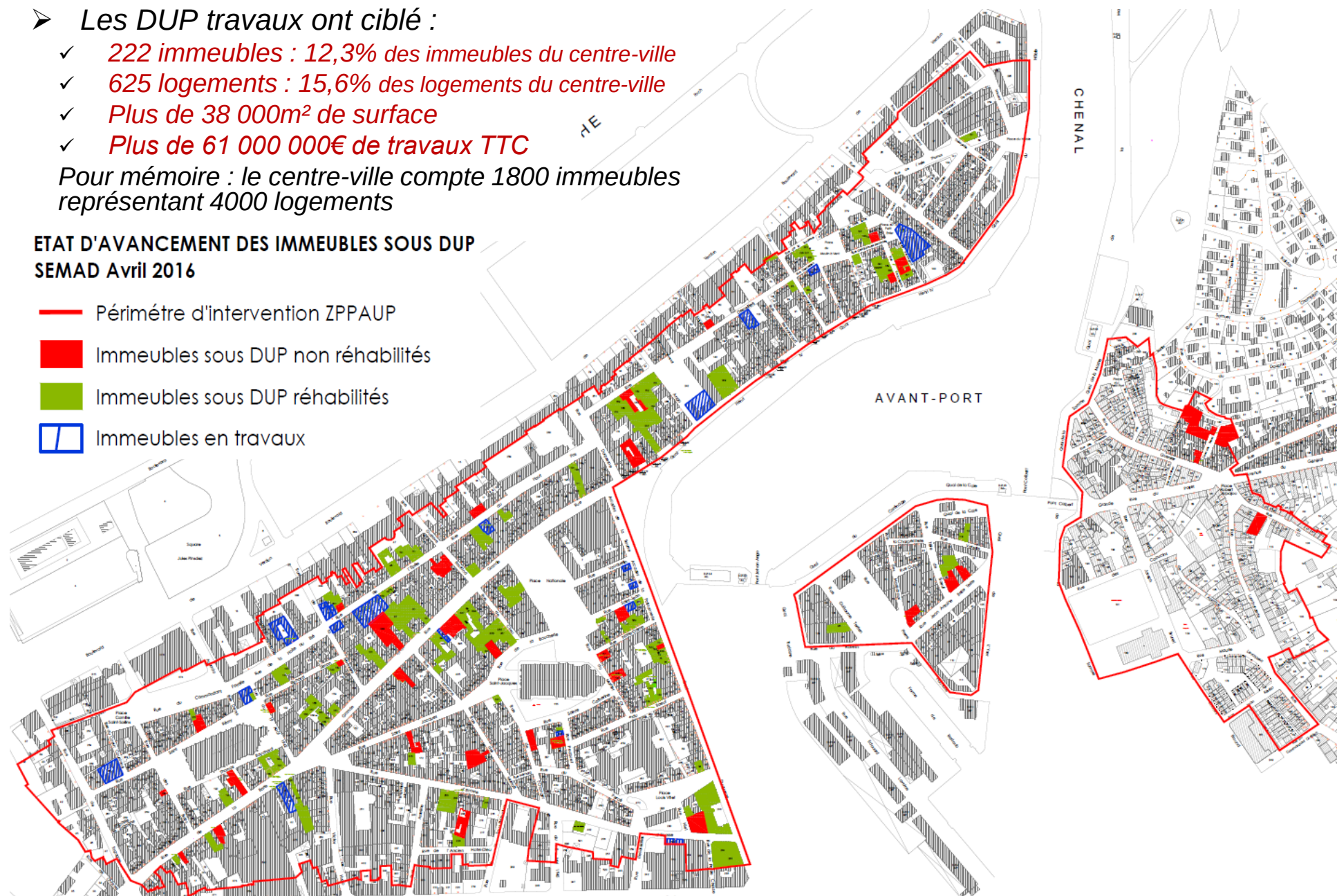
➤ Les DUP travaux ont ciblé :

- ✓ 222 immeubles : 12,3% des immeubles du centre-ville
- ✓ 625 logements : 15,6% des logements du centre-ville
- ✓ Plus de 38 000m² de surface
- ✓ Plus de 61 000 000€ de travaux TTC

Pour mémoire : le centre-ville compte 1800 immeubles représentant 4000 logements

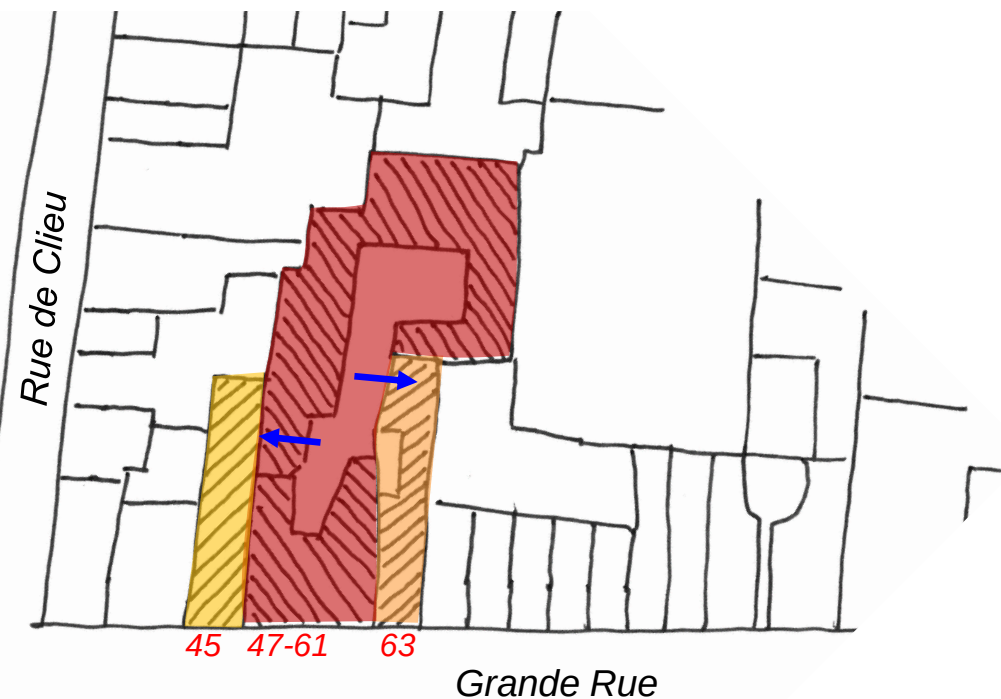
ETAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES SOUS DUP SEMAD Avril 2016

- Périmètre d'intervention ZPPAUP
- Immeubles sous DUP non réhabilités
- Immeubles sous DUP réhabilités
- Immeubles en travaux



Premier exemple de réhabilitation d'immeubles avec interventions sur les commerces
et sur les accès : 45 à 63 Grande Rue : 3 ensembles immobiliers concernés

Avant travaux



63 Grande Rue : 3^e DUP

- ✓ Immeuble très dégradé, commerçant n'utilisant que le RdC, étages vides
- ✓ Acquisition SEMAD 2004 : PC
- ✓ Transfer à l'AFUL 2005
- ✓ Vente SEMAD après travaux : RdC au commerçant, étages à investisseur
- ✓ Travaux 2006-2007

✓ Logements

Avant travaux : 6 logements vacants

Après travaux : 4 logements

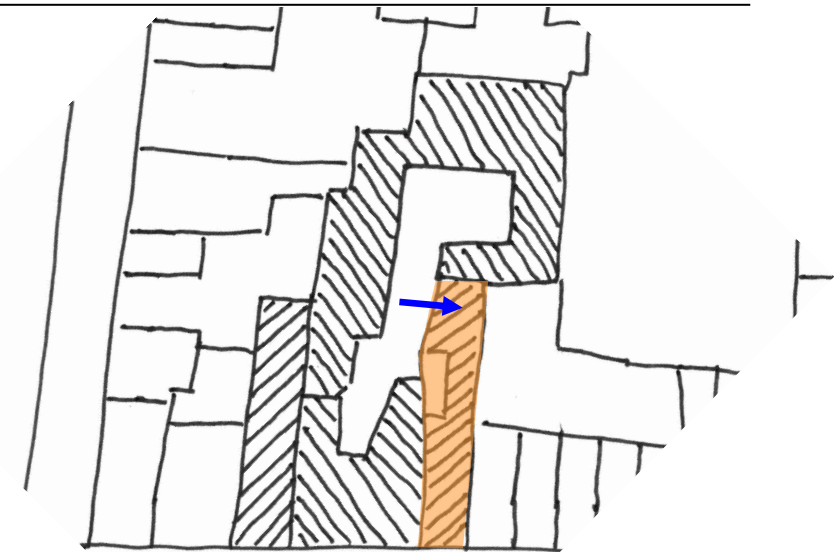
- ✓ *Intervention sur le commerce* : Travaux répartis entre SEMAD et commerçant : 2 mois de fermeture pour démolition des coursives et isolement du commerce.

✓ Reconstitution d'un accès aux étages :

Avant travaux : immeuble sur rue : accès par le commerce (système de coursives) et volées d'escalier dans la cour pour desservir les étages des immeubles sur rue et cour

Immeuble de fond de parcelle : accès aux réserves par la cour du 49 : droit de passage

Après travaux : reconstitution d'un accès aux étages par l'immeuble de fond de parcelle et restitution de passerelles pour accès au étages du bâtiment sur rue.



63



Après travaux : reconstitution de coursives de desserte de l'immeuble sur rue



Avant travaux



DES DUP PAR ENSEMBLES BATIS, PERMETTANT OPERATIONS SUR PLUSIEURS IMMEUBLES CONTIGUS ET LA MUTUALISATION DES SERVICES

47 à 61 Grande Rue : 6^e DUP

- ✓ Immeuble moyennement dégradé
- ✓ commerçant propriétaire n'utilisant que le RdC, étages : stockage et quelques logements occupés
- ✓ Curetage important de la cour à prévoir
- ✓ Procédure d'hygiène
- ✓ PC SEMAD : 2005
- ✓ Acquisition directe par investisseur : 2005, transfert AFUL, commercialisation 2006
- ✓ Travaux : 2007-2009

✓ Logements

Avant travaux : 13 logements dont 10 occupés

Après travaux : 12 logements

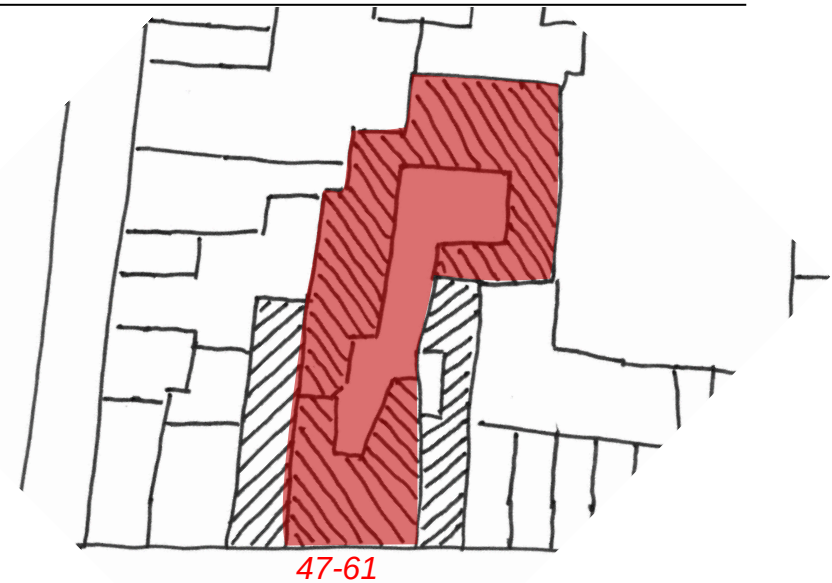
- ✓ **Intervention sur le commerce :** Travaux gérés par l'investisseur. Démolitions partielle des locaux sur cour

Commerçant maintenu pendant les travaux avec mesures de protection

✓ Accès aux étages :

Avant travaux : 6 accès indépendant aux étages par la cour pour chacun des bâtiments

Après travaux : réorganisation des logements : suppression de deux accès et escaliers de desserte correspondants



Avant travaux

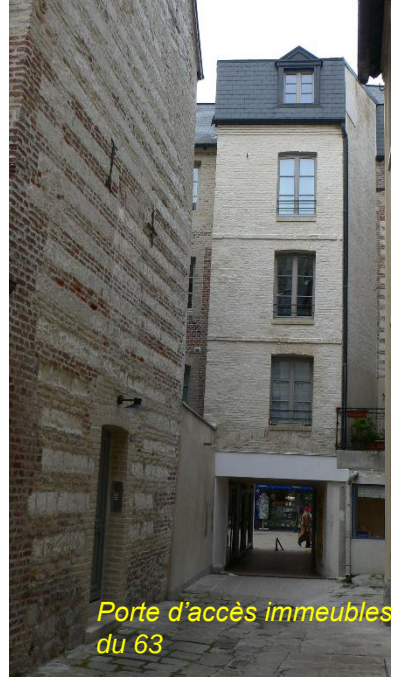


Après travaux

47 à 61 Grande Rue



Avant travaux



Après travaux



Avant travaux : locaux à démolir partiellement



Après travaux : local commercial partiellement conservé sur cour, en lien avec le commerce sur rue

45 Grande Rue : 7^e DUP

- ✓ Immeuble moyennement dégradé
- ✓ Le commerçant propriétaire n'utilisait que le RdC, étages loués en partie à la famille
- ✓ Acquisition SEMAD 2006, cession à SCI du RdC et investisseur pour les étages 2006
- ✓ PC SEMAD 2007
- ✓ Commercialisation, transfert à l'AFUL 2008
- ✓ Travaux : 2009-2010

✓ Logements

Avant travaux : 6 logements dont 2 occupés

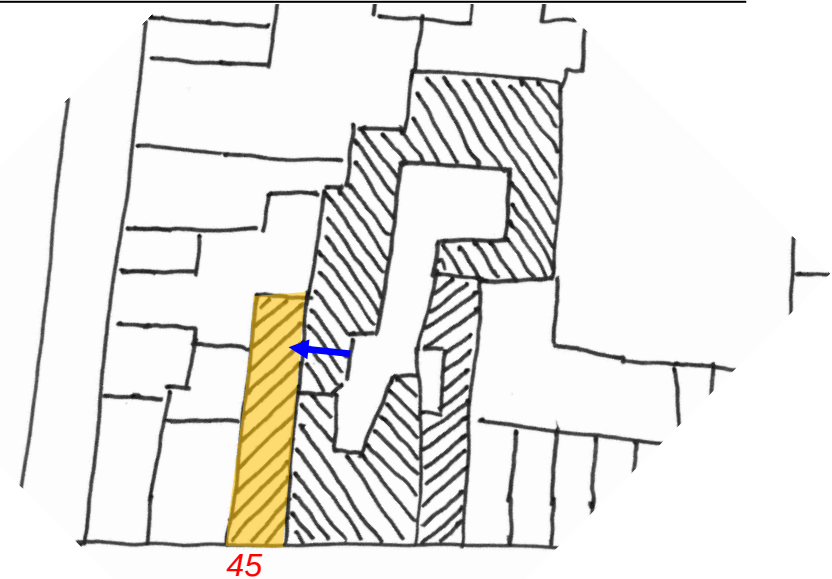
Après travaux : 6 logements

- ✓ **Intervention sur le commerce :** Travaux SEMAD (2 mois), indemnité pour vacances du commerçant
Rez-de-chaussée vendu au commerçant

✓ Accès aux étages :

Avant travaux : accès commun commerces et étages au rez-de-chaussée sur cour

Après travaux : mutualisation d'un accès avec le 47 à 61, pour donner accès à l'ancienne cour du n°45. Cette cour a été rouverte, à l'exclusion du RdC. Utilisation après restauration de l'escalier existant conservé à partir du 1^{er} étage au n°45



Avant travaux : cour



Avant travaux : Accès mutualisé donnant accès à la cour du 45

*Deuxième exemple de réhabilitation d'immeubles avec interventions sur les commerces
et sur les accès : 118-120,130 et 132 Grande rue : 3 ensembles immobiliers concernés*



132 Grande Rue : 2^e DUP

- ✓ Immeubles très dégradé, à cœur d'îlot
- ✓ Passage cocher sur rue.
- ✓ Pas de commerce. Etages sous occupés (2 logements occupés sur 13).
- ✓ Acquisition SEMAD suite à préemption: 2002
- ✓ PC SEMAD 2002
- ✓ Cession investisseur : 2002
- ✓ Commercialisation et transfert AFUL 2003
- ✓ Travaux : 2004-2005

- ✓ **Création d'une servitude de passage au profit de l'immeuble 130 Grande rue et de l'ensemble 118-120 Grande Rue**

- ✓ **Logements :**

Avant travaux : 13 logements dont 2 occupés

Après travaux : 12 logements

- ✓ **Accès aux étages :**

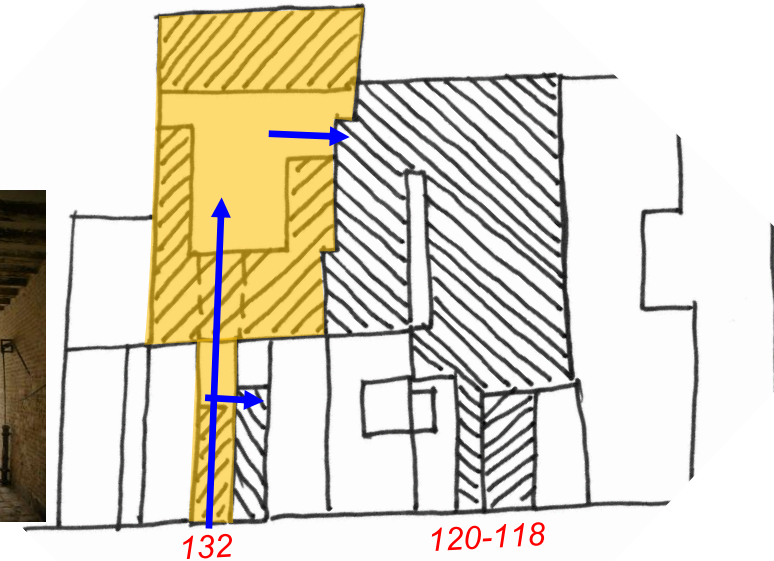
Avant travaux : accès aux étages existants pour les 2 bâtiments

Après travaux : accès existants conservés

Servitude de passage



Passage couvert : avant et après travaux



Bâtiment donnant sur rue : avant travaux



Après travaux

**DES DUP PAR ENSEMBLES BATIS, PERMETTANT OPERATIONS SUR PLUSIEURS IMMEUBLES CONTIGUS
ET LA MUTUALISATION DES SERVICES**



132 Grande Rue

*Avant et après travaux :
Aile sur cour mitoyenne du 118-
120 Grande Rue avec la servitude
de passage*

*Avant et après travaux :
Bâtiment de fond de parcelle*

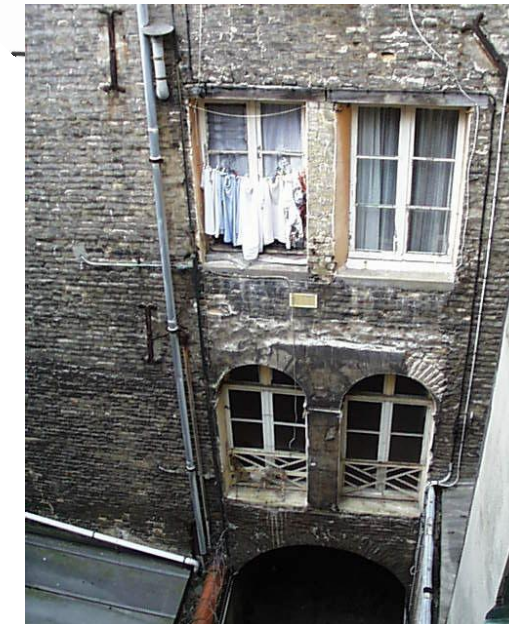


130 Grande Rue : 6^e DUP

- ✓ Immeuble moyennement dégradé
- ✓ Propriétaire commerçant utilisant le RdC et les étages pour du stockage
- ✓ PC SEMAD : 2009
- ✓ Acquisition directe par investisseur : 2009
- ✓ Transfert AFUL et commercialisation 2010
- ✓ Travaux : 2011-2012
- ✓ Utilisation de la servitude de passage au profit de l'immeuble 130 Grande rue et de l'ensemble 118-120 Grande Rue
- ✓ Logements :
 - Avant travaux : 1 logement
 - Après travaux : 2 logements
- ✓ Intervention sur le commerce : Travaux gérés par l'investisseur (2005-2006). Revente au commerçant du RdC.
- ✓ Accès aux étages :
 - Avant travaux : pas d'accès aux étages existants pour les 2 bâtiments
 - Après travaux : Création d'un accès sous porche au n°132 en 2011



Avant travaux



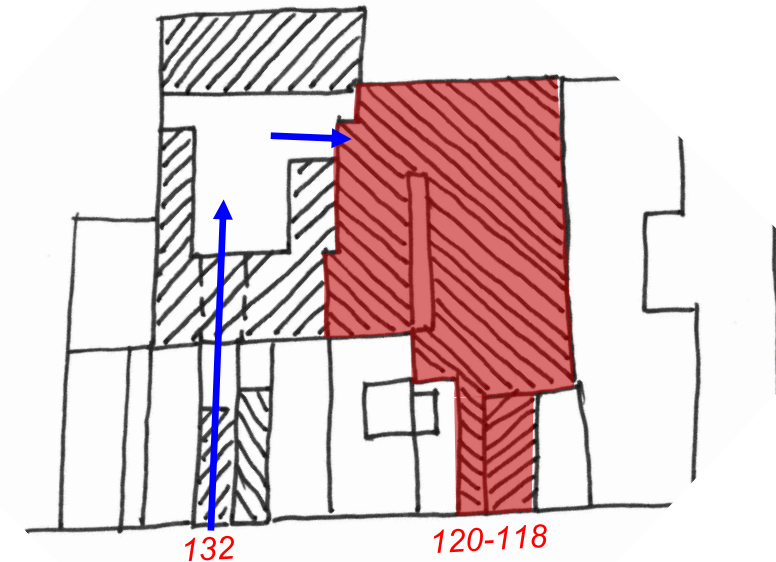
Cour : avant travaux

118-120 Grande Rue : 4^e DUP

- ✓ Immeuble très dégradé
- ✓ Commerçant propriétaire (totalité du RdC et réserves dans les étages). Absence d'accès aux étages, les deux familles résidant dans l'immeuble passent par le commerce. Etages sous occupés.
- ✓ Acquisition SEMAD : 2003
- ✓ PC SEMAD : 2003
- ✓ Création d'une servitude de passage par le porche et la cour du 132 Grande Rue
- ✓ Cession investisseur (immeuble complètement vacant) : 2003, commercialisation 2004, transfert AFUL 2005.
- ✓ Travaux : 2005-2007
- ✓ Logements :
 - Avant travaux : 8 logements dont 2 occupés
 - Après travaux : 13 logements
- ✓ Intervention sur le commerce : Travaux gérés par l'investisseur (2005-2006)
 - Nouveau commerçant après travaux
- ✓ Accès aux étages :
 - Avant travaux : Pas d'accès aux étages
 - Après travaux : utilisation de la servitude de passage créée en 2002 pour la desserte de l'immeuble par le porche et la cour du 132 Grande Rue



Après travaux

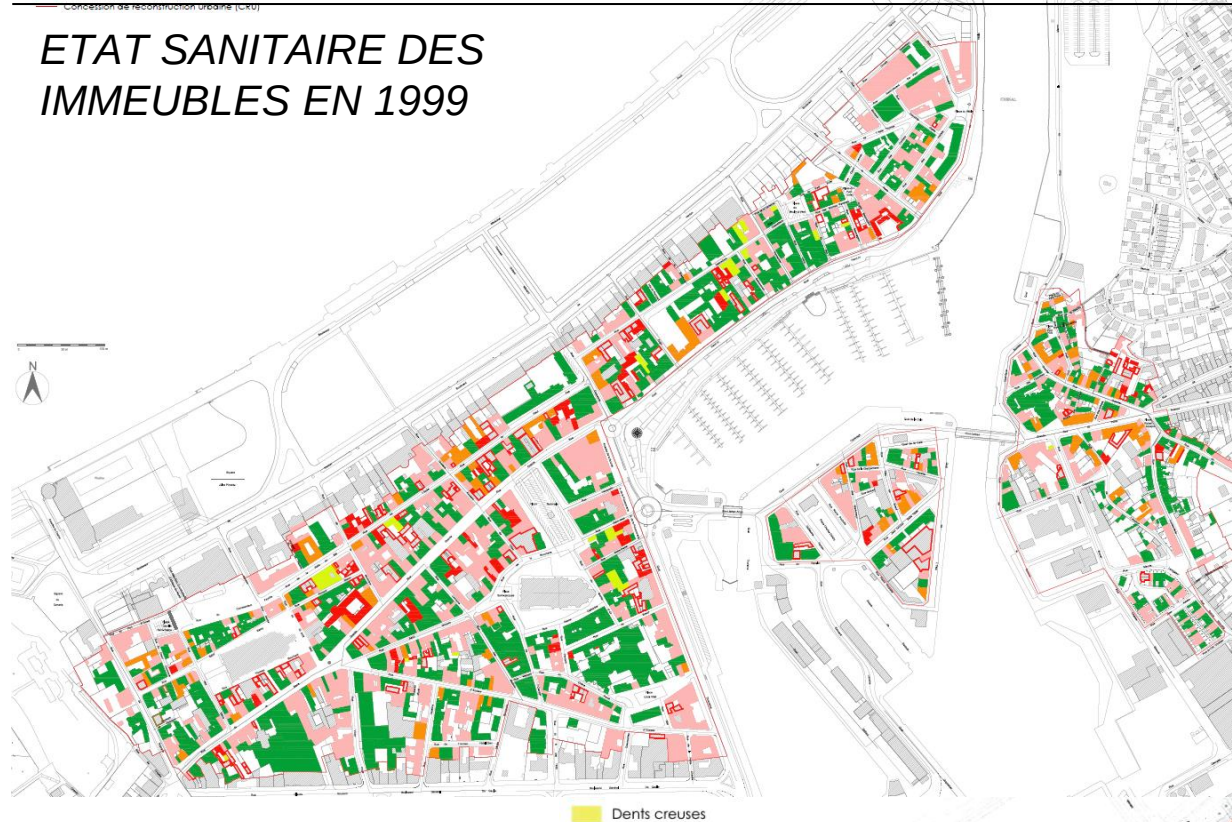


Avant travaux



Après travaux

ETAT SANITAIRE DES IMMEUBLES EN 1999



Pour les seules DUP travaux sur :

- ✓ 222 immeubles
- ✓ 625 logements
- ✓ Plus de 38 000m²
- ✓ Plus de 61 000 000€ de travaux

ETAT SANITAIRE DES IMMEUBLES EN 2016

- Bon état
- Ravalement simple
- Ravalement complet
- Immeuble dégradé
- Immeuble très dégradé
- Dents creuses



LA FINALITE :

LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE PERENNE, HABITE SELON LES MODES DE VIE D'AUJOURD'HUI



Nancy BOUCHÉ



Présidente honoraire du Pôle national de
Lutte contre l'Habitat Indigne et experte
pour Sites & Cités remarquables de France



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



LES BIENS EN ETAT MANIFESTE
D'ABANDON
ET LES LOCAUX PRIVES D'ACCES
INDEPENDANT

CGCT – ARTICLES L 2243-1 à L2243-4

RAPPELS : définition et principes du dispositif

- Sont visés les immeubles, parties d'immeubles, parcelles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains manifestement plus entretenus.

Un lot de copropriété entre dans le champs.

- La commune peut recourir à cette procédure dans tous les cas, ***y compris hors de son périmètre d'agglomération. (depuis la loi du 21 février 2022)***

Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants, mais manifestement inentretenus, et le ou les propriétaires peuvent être connus ...peuvent être bâtis ou non bâtis...

Procédure

- La procédure est conduite par le maire à la demande du conseil municipal, selon une procédure contradictoire;
- **Le constat de l'état d'abandon manifeste : procès-verbal provisoire**
 - Recherche des propriétaires du bien identifié
 - Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de la parcelle
 - Le PV doit indiquer la nature des désordres et définir les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
 - Est publié dans la presse locale et affiché en mairie et sur l'immeuble (3 mois minimum)
 - Notifié au dernier propriétaire connu; propriétaire inconnu ou introuvable : notification valablement faite à la mairie.
 - Reproduit les termes des art L. 2243-1 à L. 2243-4
- La recherche des propriétaires s'effectue au fichier immobilier ou au livre foncier;

PROCEDURE (SUITE)

Procès-verbal définitif

- A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate par un PV définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle. 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, de l'EPCI à laquelle elle appartient, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'aménagement.
- Le projet doit être de rénovation de l'habitat, de restauration, aménagement, d'intérêt public, ou de réserve foncière.

Suspension de la procédure :

- Si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon, pendant le délai de 3 mois.
- S'ils s'engagent par convention (*formalisme obligatoire*) à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon dans un délai déterminé.
- La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai de six mois visé ci-dessus, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés (CGCT : L. 224-3-3).

L'EXPROPRIATION

- Lorsque le conseil municipal a décidé de poursuivre l'expropriation, :
 - le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié comportant l'évaluation sommaire de son coût;
 - mis à la disposition du public (1 mois)
- Modalités de l'expropriation : alignées sur celles de la « loi Vivien » (absence d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire)
- L'arrêté du préfet :
 - Déclare d'utilité publique le projet et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de droits réels
 - Déclare cessibles les immeubles concernés ;
 - Indique le bénéficiaire de l'expropriation
 - 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
- Publicité et notification aux propriétaires et titulaires de droits réels
- Suite de la procédure (phase judiciaire)

L'abandon manifeste des étages sans accès séparé

- Introduit par la loi ELAN, le nouvel art L2243-1-1 du CGCT dispose que :
« Dans le périmètre d'une ORT, 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 se poursuit en application des articles idoines du CGCT
- La loi établit donc une présomption d'abandon lorsque des travaux ont condamné l'accès aux étages, ce qui permet au maire de procéder au 1er acte de procédure
- L'objectif est clair : permettre, par obligation ou par expropriation, de remettre en état d'accessibilité les étages – notamment - de logements situés au dessus des commerces, dont des travaux ont obstrué un accès indépendant
- Les situations de propriété visées : les monopropriétés; en copropriété, la question ne se pose pas
- Il y a nécessairement un commerce actif concerné (sinon, la procédure ordinaire s'applique)

Les difficultés de mise en œuvre

- Quels travaux de sortie d'abandon ?
 - Uniquement, la restitution d'accès indépendant ?
 - Autres travaux, sécurité, habitabilité des logements ? Selon l'état des locaux (à priori fort vétustes)
- L'absence de coordination avec le code de commerce
 - cas où le commerçant est locataire : aucune disposition ne prévoit les conséquences éventuelles sur les locaux commerciaux et la consistance du bail, de la nécessité de créer un accès séparé aux étages ...ni sur l'obligation du commerçant d'accepter les conséquences de la procédure (*contrairement à ce qui est prévu en ORI*).
 - Les étages peuvent être toujours inclus dans le bail commercial : les travaux nécessaires à effectuer par le propriétaire impliquent la sortie des étages du bail commercial (sauf accord entre les parties, mais le commerçant n'a aucun intérêt)
- **Cas où le propriétaire des murs est l'exploitant du commerce et où il n'y pas de bail commercial (monopropriété)**
 - Il peut être à l'origine, ou non, de l'absence d'accès indépendant aux étages : la loi a donc pour conséquence de l'obliger à restituer ou à créer un accès indépendant aux étages si ceux-ci ne sont pas utilisés pour l'exploitation commerciale ...
 - S'il refuse de faire les travaux, se pose la question de l'expropriation : on exproprie quoi ?

Les difficultés juridiques de mise en œuvre (suite)

- Cas d'expropriation, suite à l'absence de réponse du propriétaire : aucune coordination prévue avec le code de l'expropriation
- Dans ce cas de figure que peut-on exproprier ?
 - Seule la partie privée d'accès indépendant est présumée en état d'abandon, ce qui suppose de n'exproprier que cette partie (les étages) , donc à opérer une division, techniquement délicate
 - Ce qui implique la scission en volume de l'immeuble existant, en 2 lots, ce que ne permet pas le code de l'expropriation, lequel ne prévoit de scission qu'en copropriété et que par une ligne divisoire au sol – impossible dans notre cas de figure
 - Opération qui entraîne la création d'une copropriété forcée – inconnue des textes ...avec des conséquences non prévues (charge de la procédure de mise en copropriété, frais divers, à priori à la charge de l'expropriant...)
- La solution la plus simple est d'exproprier tout l'immeuble - mais tout l'immeuble n'est pas en état d'abandon et son expropriation est délicate à justifier en droit ...
 - cela entraîne l'extinction des droits du preneur commerçant, impliquant de lui proposer un nouveau bail pour rester dans les lieux
- Autre question : l'expropriant est-il tenu d'effectuer des travaux de restitution d'accès indépendants, avant cession , dans la mesure où cela a justifié l'expropriation ? (risque de demande de rétrocession ?)

Les autres risques juridiques de l'opération

- Outre les difficultés dirimantes ci-dessus
- Des difficultés liées à la configuration historique des lieux
 - Situations où l'immeuble a été construit avec l'escalier intérieur reliant le local commercial et
 - le logement du dessus ...le tout inclus dans le bail commercial
 - Or, le texte mentionne le fait que des travaux ont condamné l'accès séparé, supposé donc avoir existé
- Difficultés liées à la configuration technique des lieux : opération impossible
- Risques contentieux entre le propriétaire et le locataire commercial
 - Liés à la contestation de l'origine des travaux ayant condamné les accès
 - ✓ Le ou un commerçant précédent ? Quand ?
 - ✓ Le ou un propriétaire précédent ? Quand ?
 - Or, la responsabilité de faire les travaux repose sur l'actuel propriétaire ainsi
- que le risque d'expropriation...
 - Mais quid s'il s'avère que c'est le commerçant qui est à l'origine des travaux, titulaire du bail commercial sur tous les étages ?

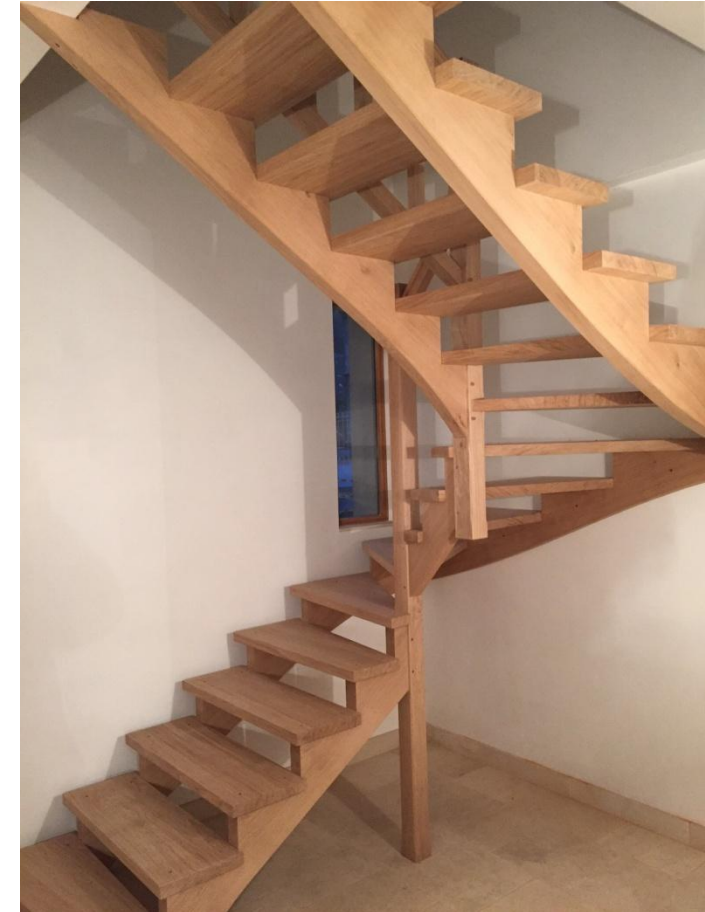
Conclusion temporaire

Cette disposition était une bonne idée
et répond à des vraies situations à traiter

MAIS

En l'état, la procédure parait inutilisable,
faute de textes de coordination avec
le code de commerce
le code de l'expropriation,
voire avec la loi copropriété

Et sauf analyse contraire ...



Vincent BOUDOU



Juriste opérationnel, Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Appuyé par Stéphanie Jacq-Moreau,
Avocate spécialisée dans les domaines du
droit de l'urbanisme et de la construction



Rencontre – *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par **Sites & Cités Remarquables de France**
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

- La procédure de déclaration d'utilité publique de droit commun (art L.1 et R.112-4 du Code de l'Expropriation)
 - Mode opératoire,
 - Objectifs poursuivis,
 - caractéristiques principales et singularités,



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Pourquoi mobiliser une telle procédure ?

- Le projet de la collectivité au centre de la démarche
 - ✓ le projet de la collectivité : pierre angulaire de la démarche et de la justification de l'acquisition publique



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Pourquoi mobiliser une telle procédure ?

- Une démarche à l'initiative et maîtrisée par la collectivité
 - ✓ Des interventions relevant de la notion d'action ou d'opération d'aménagement (art. L 300-1 du C. urb)
 - ✓ la possibilité d'être à l'origine et de définir un programme de travaux sur les étages et le cas échéant le commerce



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Pourquoi mobiliser une telle procédure ?

- Un contexte favorable dans les centres anciens à revitaliser :
 - ✓ Politique publiques (ACV, PVD, fonds friches/ Fonds vert...)
 - ✓ Contexte législatif et réglementaire



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Pourquoi mobiliser une telle procédure ?

- Des enjeux d'intérêt général multiples à mobiliser en centre ancien notamment à l'échelle d'un îlot
- > La capacité de démontrer un bilan coût avantage favorable



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Dans quelle mesure et sous quelles conditions ?

- Exemple théorique de mise en œuvre
 - ✓ Contexte opérationnel global
 - ✓ Caractéristique des biens : l'intervention à l'échelle d'un îlot
- Nature des objectifs poursuivis et périmètre de l'acquisition
 - ✓ Création d'un accès aux étages depuis le RDC et mobilisation des étages
 - ✓ Simple mobilisation des étages physiquement vacants



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Dans quelle mesure et sous quelles conditions ?

- Etudes préalable d'opportunités
 - ✓ analyse de dureté foncière auprès du locataire
 - ✓ expertise technique fine pour identifier les impacts
 - ✓ Identification de locaux pour un relogement provisoire



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Dans quelle mesure et sous quelles conditions ?

- Mise en œuvre de la phase administrative et judiciaire
 - ✓ La notice explicative et le plan général des travaux : justification du projet avec présentation de l'intervention sur le commerce
 - ✓ L'appréciation sommaire des dépenses d'acquisition : quid des indemnités d'éviction, de transfert ou de troubles de jouissance
 - ✓ L'ordonnance d'expropriation : ses effets sur le bail commercial



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

La question du maintien du commerce : un enjeu souvent central pour la collectivité

- Prise en compte des règles relatives à la protection des occupants
 - ✓ Rappel des règles relatives à la protection des commerçants
 - En cas de travaux dans le commerce
 - Simple mobilisation des étages physiquement vacants



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

La question du maintien du commerce : un enjeu souvent central pour la collectivité:

- la poursuite de l'activité du commerçant sur site dans le respect des règles relatives à la protection des occupants
 - ✓ Travaux compatibles > le maintien dans les lieux (L.314-3 du C.urb)
 - ✓ Le droit de réintégration après travaux de l'article (L.314-4 du C. Urb)
 - ✓ L'exercice du droit de priorité (L.314-5 du C.urb)
- > Procédures écartant la demande d'indemnité d'éviction sous réserve de l'équivalence des locaux (L.322-12 du CECUP)



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

La question du maintien du commerce : un enjeux souvent central pour la collectivité

- La possibilité d'intégrer le commerçant dans la démarche de projet
 - ✓ la recherche de l'adhésion du commerçant locataire
 - la redéfinition du périmètre du bail : un avantage possible pour le locataire ?
 - Son intégration dans la démarche de projet avec l'acquisition du local auprès de l'expropriant ?
 - l'opportunité d'un transfert ?



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Limites

- La question de l'envergure de l'opération nécessaire pour actionner la procédure de DUP de droit commun (CE 30/06/2023 n°46324 – notion d'opération d'aménagement)
- La question du coût, de l'ingénierie nécessaire et de la lourdeur de la procédure en fixation judiciaire des indemnités notamment



Mobilisation de la procédure de DUP de droit commun

Limites

- Le coût des acquisitions
- Le risque d'un départ non souhaité du commerçant :
 - > l'impact des travaux, de l'expropriation et le cas échéant d'une éviction temporaire ou définitive
- L'appréciation du juge judiciaire quant à l'équivalence du local après travaux d'aménagement pour proposer un maintien dans les lieux sans départ du commerçant et indemnité d'éviction



Prochaine rencontre le 18 janvier 2024

« Quelles solutions pour les logements vacants
au-dessus des commerces en centre ancien ? »

Témoignages opérationnels

Siège de la CAPEB, Paris



SITES & - CITES REMARQUABLES — / FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux



Rencontre — *Quelles solutions pour les logements vacants au-dessus des commerces en centre ancien ?*
PARIS 14 novembre 2023

Organisé par Sites & Cités Remarquables de France
L'Association des Villes & Pays d'Art & d'Histoire et des Sites
Patrimoniaux

