

LES DUP DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE : observations¹

Les DUP de restauration immobilière doivent d'abord répondre aux dispositions de l'art L313-4 du code de l'urbanisme qui stipulent :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation »

Quels immeubles ?

Sont visés les immeubles bâtis à usage d'habitation, au sens large du terme, ce qui inclut tous immeubles d'habitat collectif, type casernes, anciens séminaires, hospices ou autres, mais qui exclut des bâtiments annexes, indépendants des locaux d'habitation et sans impacts sur ceux-ci, type, granges, dépôts divers ..

Cas des assiettes foncières supportant des bâtiments divers en sus des locaux à usage d'habitation

L'ORI ne peut porter que sur des **bâtiments** à usage d'habitation et non sur les divers autres bâtiments, sans lien fonctionnel avec eux, qui peuvent être présents sur le même terrain².

Dès lors, si la même assiette foncière comprend des locaux divers en sus de l'habitation, il faudra opérer une division parcellaire pour isoler la partie habitation (dans le cas où le propriétaire n'a pas l'intention d'engager les travaux prévus) lors de l'enquête parcellaire, préalable à une éventuelle acquisition publique. C'est le cas lorsque tous les bâtiments sont situés sur la même parcelle. S'ils sont situés sur des parcelles distinctes et que l'habitation est assise sur une parcelle bien identifiée, la procédure portera sur celle-ci. (ce qui impliquera une division de propriété en cas d'expropriation, mais non une division parcellaire)

Cas des immeubles en copropriété

La restauration immobilière porte nécessairement sur un ensemble bâti cohérent et toutes ses parties doivent être incluses et traitées, selon leur état. Il ne peut y avoir de DUP sur un ou plusieurs lots, indépendamment du tout, ceux-ci ne pouvant être traité hors les parties communes, propriété indivise de tous les copropriétaires.

Si la copropriété comporte plusieurs bâtiments distincts et que leurs états ne sont pas également dégradés, quelle procédure ?

¹ Voir aussi la note de jurisprudence

² Ne pas confondre le bâtiment – qui est une notion technique, avec l'immeuble, qui est une notion juridique : un immeuble, bâti ou non bâti, est défini comme une unité foncière d'un seul tenant appartenant au même propriétaire. Un immeuble bâti peut comporter plusieurs bâtiments

Il faut d'abord vérifier que les bâtiments constituant la copropriété présentent des désordres individualisés pour chacun et si l'un des bâtiments n'est pas dégradé au point d'être inclus dans la DUP, il faut l'exclure.

Ensuite, il faut regarder le règlement de copropriété, comme pour toute question de travaux en copropriété :

- soit le règlement de copropriété prévoit l'existence d'un syndicat secondaire, chargé, par exemple, de l'entretien et de la gestion du seul bâtiment B : si celui-ci est dégradé et non le bâtiment A (configuration classique du A correct sur rue et du B en mauvais état sur le fond de cour) la procédure peut être conduite vis à vis du seul syndicat secondaire du bâtiment B, qui fonctionne comme un syndicat "ordinaire" et vis à vis de chaque copropriétaire comme cela est exposé dans le dossier ORI en copropriété (*à voir sur le présent site internet*)
- soit le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales (art 6-2 de la loi "copropriété" de 1965) propres à chaque bâtiment, en conséquence de quoi les charges et travaux ne sont imputables qu'aux seuls copropriétaires de chaque bâtiment : cela permet de n'engager une ORI que sur le bâtiment dont l'état de dégradation le justifie, à l'encontre du syndicat mais vis-à-vis des seuls copropriétaires du bâtiment concerné. En cas de défaillance de tous les copropriétaires, l'expropriation du seul bâtiment concerné pourra être engagée, ce qui impliquera un retrait du bâtiment concerné (et de son assiette foncière) de la copropriété initiale lors de la DUP (et donc une scission de la copropriété) dont la ligne divisorie au sol est fixée par l'arrêté de cessibilité³
- soit le règlement de copropriété ne distingue pas les 2 (ou plus) bâtiments, c'est le syndicat des copropriétaires et tous les copropriétaires qui doivent être concernés par la procédure ; l'état des lieux et notamment celui des parties communes doit justifier la DUP et permettre de répondre aux copropriétaires qui la contesteraient au motif que leur logement (parties privatives) est en bon état
- dans une configuration où il n'y a qu'un seul syndicat de copropriété et que l'état du seul bâtiment B justifie une procédure et où on ne voudrait pas pénaliser les copropriétaires du bâtiment A et si la configuration des lieux le permet, on peut opérer un retrait du bâtiment B et de son assiette foncière de la copropriété initiale lors de la DUP (et donc une scission de la copropriété) dont la ligne divisorie au sol est fixée par l'arrêté de cessibilité⁴;

Dans tous les cas de figure d'ORI en copropriété, l'expropriation (ou l'acquisition sous DUP) peut n'être effectuée que sur les lots dont le copropriétaire ne s'est pas engagé sur les travaux qui lui ont été notifiés et qui ont été votés par le syndicat des copropriétaires : l'expropriant entre alors dans la copropriété.

Quel état des immeubles d'habitation ?

Un état de dégradation, allant au-delà de la simple vétusté, doit être justifié et apparaître dans les considérants de la DUP – ou dans les « fiches immeubles »

³ En application des articles L122-6 et L132-2 du code de l'expropriation

⁴ Id

rédigées, à l'appui des travaux prévus. Les désordres observés doivent être sommairement décrits et aller au-delà des simples mentions : « état moyen » « dégradé » ou « très dégradé » et en distinguant les parties du gros œuvre, enveloppe bâtie, extérieurs ainsi que cours, passages, espaces, parties à usage collectif (parties communes en copropriété) et les parties intérieures, logements

En effet, l'engagement d'une ORI doit répondre à un objectif global d'amélioration de l'habitat, d'habitabilité ... justifié par le mauvais état, les désordres divers affectant l'immeuble considéré, en application de la théorie du bilan, fondement de l'utilité publique, régulièrement rappelée par le Conseil d'Etat.

Il n'est pas nécessaire que l'immeuble en cause fasse l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril/insécurité, car ce sont deux législations indépendantes et si un arrêté existe ou doit être pris pour des raisons d'urgence ou de sécurité, il faut traiter les deux dossiers selon leur réglementation propre, tout en assurant la cohérence des travaux.

Quels travaux ?

On définit donc **des travaux** aux propriétaires répondant aux objectifs de la loi : pour assurer ou retrouver de l'habitabilité, éventuellement l'intégrité du bâtiment (architecture, décors ...) et des conditions de sécurité/salubrité/décence portant sur le tout, selon les observations faites, les démolitions nécessaires pour des raisons d'hygiène, d'habitabilité ou d'intégrité architecturale, des restitutions éventuelles.

On ne définit ni ne prescrit des vérifications, expertises, diagnostics et autres travaux « selon le cas » ou « si nécessaire ». Ces vérifications ou diagnostics ne relèvent pas de l'utilité publique, mais de la responsabilité du maître d'ouvrage et de ses maîtres d'œuvre.

Prendre garde dans la rédaction à ne pas confondre les travaux définis par la DUP, puis par l'enquête parcellaire, avec ceux qui relèvent de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre. La réalisation des travaux concrets ressort de la compétence de ceux-ci, à qui il appartient de respecter les différentes servitudes et normes applicables.

On évite les formulations générales non précises et peu opérationnelles, du type « Assurer la pérennité structurelle de l'édifice » ou « recomposition de la façade sur rue » « respecter l'écriture architecturale de la façade », sachant que les travaux extérieurs et intérieurs sont vérifiés au moment de l'instruction du permis de construire spécifique.

On ne peut pas préconiser la « régularisation » de configurations diverses, supposées non autorisées en application du code de l'urbanisme (ou du patrimoine) dans le respect du principe de l'autonomie des législations. Si les travaux supposés irréguliers ne sont pas prescrits, il faudrait poursuivre sur le fondement du règlement d'urbanisme ou du SPR. En ORI, on travaille sur l'état existant des locaux, quel que soit son historique et on peut évidemment prescrire les modifications ou remplacements nécessaires, dans le respect des principes présentés dans le paragraphe ci-après. Mais la notion de « régularisation » n'a pas lieu d'être.

Les prescriptions relatives aux réaménagements intérieurs, du type « *redistribution des pièces à faire car non fonctionnelle* » peuvent être abusives si elles ne sont pas justifiées par des raisons techniques, architecturales (restituer un état antérieur au titre de l'intégrité, notamment pour des bâtiments d'intérêt historique) ou d'habitabilité (pièces noires...). En termes d'obligation réglementaire et sauf dans les cas évoqués ci-dessus, on ne peut prescrire au-delà de la décence, du RSD et du décret dit RHSH, qui remplace partiellement celui-ci. (les R 1331- 14 à R 1331- 16 puis les R1331- 24 et suivants du code de la santé publique)

On peut préciser des éléments extérieurs (cours, pavages puits) et intérieurs à conserver, à remettre en état, du type escaliers et rambardes, cheminées, décors divers au nom de l'intégrité.

On peut interdire certains travaux, par exemple l'aménagement, notamment aux fins d'habitat de caves, de sous-sols (au demeurant interdits au titre du code de la santé publique) voire de combles, (à justifier sur le plan technique)

On peut imposer des démolitions pour raisons d'habitabilité ou d'intégrité et prévoir la reconstitution d'un mur, par exemple pour clôturer une démolition ; ces curetages doivent être justifiés.

Que se passe-t-il si un curetage est prévu au plan de sauvegarde (PSMV) dans un SPR et que la DUP d'ORI ne le reprenne pas, par exemple, au titre de l'habitabilité ? Au titre des travaux à exécuter, le propriétaire devra se conformer aux dispositions du PSMV et donc démolir les éléments correspondants. Aujourd'hui, au titre de l'intégrité, on pourrait inclure cette démolition dans la DUP. *En tout état de cause, il est bon de rappeler que les travaux à effectuer doivent respecter les diverses dispositions existantes, notamment au titre de la protection du patrimoine.*

On ne peut imposer des travaux de démolition-reconstruction, de construction ou de surélévation, qui sont hors du champ de la restauration immobilière et sont des constructions et non des restaurations. On ne peut, non plus, prescrire la création d'un jardin ou d'un parking.

Peut-on prescrire le respect des « normes minimales d'habitabilité » et autres normes ?

Beaucoup de rédactions de DUP prévoient l'application *des normes minimales d'habitabilité*, ce qui ne signifie rien car elles n'existent plus ... Donc, écriture à supprimer. Sont applicables aujourd'hui les règles du RSD, du décret RHSH et les caractéristiques de la décence. Ces règles sont d'abord à respecter par le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre lors des travaux (comme beaucoup d'autres normes techniques...) .

Elles peuvent, cependant, servir de fondement aux travaux définis lorsqu'il apparaît que l'organisation intérieure actuelle des logements n'y répond pas : installations sanitaires, cuisines, évacuations diverses, taille minimale des pièces, éclairage.

Dans les autres cas, il est simplement utile de rappeler que les règles du RSD/RHSH et de la décence devront être respectées lors de la réalisation des travaux.

Par ailleurs, il y a très peu de normes de construction applicables aux travaux sur le bâti existant. *En particulier, il n'y a pas de normes applicables aux escaliers existants, aux garde-corps, aux rambardes ... on n'impose pas de modifier pour les mettre aux normes du neuf des escaliers ou garde-corps du XVIII ou XIXème siècle.... En revanche si certains éléments sont manquants ou à remplacer vu leur état de dangerosité, on peut prévoir l'installation ou le remplacement en se référant aux règles générales de construction du CCH (qui s'appliquent à la « rénovation »).*

En restauration, s'appliquent en particulier le RSD (et le RHSH) et le décret « décence »

Faut-il prescrire les travaux au regard du règlement du SPR (ou du PLU) ?

Ce n'est pas nécessaire car c'est là encore de la responsabilité du maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre de les respecter lors des travaux (et cela sera vérifié lors de l'instruction du permis de construire). Il est cependant utile de rappeler que la réalisation des travaux devra respecter les dispositions du règlement du SPR (ou du plan de sauvegarde) (sans entrer dans le détail, sauf situation sensible sur laquelle on veut insister).

Que peut-on prévoir en matière de RDC commerciaux et de ses accès ?

La DUP ne peut définir les travaux à exécuter concernant le local commercial en tant que tel, mais le local peut être affecté par la DUP qui concerne tout l'immeuble, que ce local soit occupé ou vacant. On ne peut demander de modifier la devanture existante car cela ne relève pas de la restauration immobilière et c'est généralement à la charge du commerçant et non du propriétaire. Mais le changement de devanture relève d'une DP ou d'un PC et le projet peut alors être contrôlé à ce titre.

En revanche, la DUP peut prévoir les éléments de devanture à conserver, au titre des travaux concernant les façades de l'immeuble, ce qui s'impose au propriétaire des murs ou au commerçant, selon le cas.

Si le commerce est actif

L'organisation du magasin peut être affectée par les nécessités techniques liés à la restauration du bâtiment, à l'amélioration des dessertes, du type : réseaux techniques, évacuations ... Cela peut inclure la restitution d'un accès indépendant (escalier) à l'étage supérieur, ce qui peut avoir des conséquences sur le local commercial.

Ces cas sont prévus par le code de l'urbanisme et le code de commerce et les conséquences des travaux de restauration immobilière s'imposent au commerçant. *Les conséquences de ces modifications imposées relèvent des rapports entre le propriétaire et le commerçant, au titre du bail commercial (modification du bail, du loyer, des surfaces...)*

Si le commerce est vacant :

Soit il a vocation à rester en commerce, soit non, sans qu'au stade de la DUP on ait à choisir. Dans ce dernier cas, rien ne s'oppose à la rédaction de solutions alternatives selon le maintien d'un commerce ou la transformation en local autre ou en logement (ce qui a évidemment des conséquences directes sur la configuration de la façade et des ouvertures)

Transformation d'un RDC commercial vacant ?

Si le local commercial n'est plus en état d'être à nouveau affecté à un commerce, sa vocation peut être prévue par la DUP sur l'immeuble, type, local à usage collectif pour les occupants.

Le Conseil d'Etat a même admis explicitement qu'un ancien local commercial hors d'état pouvait être transformé en logement par la DUP (cf : CE ville de Macon 17/06/2020)

Délai de réalisation des travaux de restauration immobilière

Certaines DUP précisent le délai de réalisation des travaux, sachant que comme toute DUP, celle-ci est valable 5 ans et peut être renouvelée dans ce délai. Or ce n'est pas dans la DUP que les délais de réalisation des travaux doivent être prévus, mais dans l'arrêté du maire – ou du président de l'EPCI compétent- pour chaque immeuble, en application de l'art L314-4-2 du CU, arrêté qui est notifié à chaque propriétaire (et copropriétaires) :

« Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. »

Si les locaux d'habitation sont habités et loués et que la nature des travaux implique nécessairement le départ définitif des occupants et leur relogement, il doit être tenu compte de l'échéance des baux d'habitation car les travaux d'ORI ne sont pas un motif de résiliation du bail en cours⁵ : le délai de réalisation des travaux précisé au propriétaire ne peut être inférieur à l'échéance normale du bail d'habitation.

Si la nature des travaux n'implique pas le départ définitif des occupants, leur relogement temporaire doit être prévu et leur bail n'est que suspendu. Dans ce cas, le délai de réalisation des travaux est indifférent.

⁵ Sauf dans les cas spécifiques visés aux L313-5 et suivants du CU ou le bailleur – où, le cas échéant, l'aménageur - assure le relogement des locataires, en cours de bail.