Immeubles d’habitation vétustes ou dégradés

outils juridiques et modes d’action disponibles

POLICES ADMINISTRATIVES

RESTAURATION IMMOBILIERE

ABANDON MANIFESTE

RHI ET THIRORI

PERIMETRES DE DE PREVENTION ET DE CONTRÖLE

OPAH

Les différents modes d'action contre l'habitat vétuste ou dégradé – généralités

- Cinq modes opératoires différents intéressent l'amélioration de l'habitat privé vétuste et doivent être distingués.

  Les bases et les effets juridiques, les processus de déclenchement et les modes opératoires sont spécifiques et ne doivent pas être confondus :

  - Celui de la loi – code civil, lois bailleurs/locataires et droit des allocations logement; l'obligation de délivrer un logement décent;

  - Les moyens de police administrative ;

  - les périmètres de prévention et de contrôle

  - Les financements et les actions incitatives ; OPAH

  - Les opérations d'aménagement foncier, sous DUP (les ORI) et les biens en abandon manifeste. Les acquisitions foncières, RHI et THIRORI

- Dans chaque mode d'action :

  - les droits et obligations des propriétaires et des occupants sont différents;

  - les pouvoirs et les obligations des collectivités publiques sont différents

- ***On peut les combiner pour plus d'efficacité, avec précaution***

Deux types d'outils d'intervention publique volontaristes

Les polices administratives spéciales : (CCH et CSP)

- Sécurité et salubrité publiques
  - Arretés d'insécurité portant sur
    - Tous types de bâtiments
    - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation
  - Arretés d'insalubrité sur
    - logements et
    - immeubles d'habitation
- Mesures d'ordre public; obligations de faire :
    - Pour les autorités administratives
    - Pour les propriétaires

PM : police du maire fondée sur le RSD

Les outils d'aménagement (CU)

- Choix d'aménagement volontariste de la collectivité
- Dans le cadre d'un projet d'utilité publique, à justifier, *notamment :*
  - En application du PLH
  - Pour lutter contre l'habitat indigne
- Pouvant aboutir à l'expropriation du bien concerné
- 3 modes et procédures à DUP spécifique:
  - La restauration immobilière
  - L'abandon manifeste
  - Le traitement des immeubles insalubres et dangereux
- 1 mode de droit commun : DUP et expropriation

Les arretés d'insécurité et d'insalubrité

Principes communs de procédure

- Constatation des désordres
- Lettre au propriétaire / délai de réponse
- Arrêté notifié, précisant :
  - Mesures: travaux à exécuter
    - Travaux de réparation
    - Démolition
  - Délai d'exécution
- Une procédure d'urgence pour chaque cas

Compétence

- insécurité publique : maire et services municipaux
- Insalubrité : préfet et ARS (ou SCHS)

Publicité foncière garantissant la transmission des servitudes aux acquéreurs

Effets de droit, communs aux arretés

- Obligation de faire pour le propriétaire dans le délai prescrit
- Locaux habités :
  - Suspension des loyers et des baux d'habitation
  - Obligation d'hébergement ou de relogement
  - Réintégration des occupants
- Défaillances du propriétaire :
  - Astreintes
  - Travaux d'office par la collectivité
  - Hébergement ou relogement par la collectivité
  - Créance publique protégée et garantie
  - Sanctions pénales (correctionnelle)

❑

Les périmètres de prévention et de contrôle

- Sont constitués par :
  - Les périmètres de ravalement obligatoire (CCH)
  - Les périmètres du « permis de louer » (CCH) (2018)
  - Les périmètres du permis de diviser (CCH) (2018)
  - Les périmètres de diagnostic structurel obligatoire (CCH) (2024)
- Ont en commun :
  - La définition d'un périmètre justifié par la présence importante d'habitat dégradé (sauf pour le ravalement)
  - Créé par délibération du conseil municipal
  - Instaurant selon le cas :
    - Une obligation de faire ou une obligation de diagnostic, à réaliser dans un délai précisé
    - Un contrôle de l'état du logement avant location, ou travaux de division
    - Leur mise en œuvre relève du maire

- A l'exception du ravalement, texte d'hygiène ancien, ces mécanismes de contrôle sont récents et constituent de nouveaux outils pour prévenir l'aggravation de la dégradation des immeubles d'habitation

Les opérations de restauration immobilière

- **OBJECTIFS**
- Faire réaliser par les propriétaires/ copropriétaires d'un immeuble / ensemble d'immeubles des travaux de réhabilitation complète pour améliorer leur habitabilité
- Quasi obligation de faire des travaux lourds au-delà des mécanismes incitatifs
- Débloquer des situations bloquées
- Accélérer les mutations immobilières
- **PRINCIPES**
- Opération d'aménagement /CU
- Travaux déclarés d'utilité publique
- Droit de délaissement des propriétaires
- Expropriation en cas d'absence/refus de faire les travaux

- ***Ni travaux d'office ni sanctions pénales***

- **CHAMP D'APPLICATION**
- Immeubles d'habitation (au sens large) – ponctuels ou ensembles- occupés ou vacants
- Mono ou copropriétés
- Etat vétuste ou dégradé justifiant la DUP (« *théorie du bilan* »)
- Définition de travaux, pouvant prévoir des démolitions obligatoires (améliorer l'habitabilité)
- Travaux pouvant inclure les accès pompiers et voies de secours et d'évacuation (risque incendie)
- Traitement de toute l'unité foncière (murs, cours, dépendances…)
- *Procédure qui peut compléter un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité pour assurer la réhabilitation complète d'un immeuble insalubre ou en péril;*

Restauration immobilière - procédure

Dossier de DUP

- Etude de faisabilité : quels travaux, quels couts, quelles sorties en cas d'acquisition publique, quel bilan ?
- Enquête publique (code de l'expro + décret du CU)
  - Dossier de DUP / justification du projet
  - Définition des travaux
  - Evaluation des couts (foncier et travaux)
  - Etat d'occupation (droits des occupants et activités)
- Arrêté de DUP (préfet) – DUP valable 5 ans (renouvelable)
- Arrêté du maire, publié, précisant le détail des travaux pour chaque immeuble; arrêté notifié a chaque propriétaire, copropriétaire et syndicat de copropriété

Enquête parcellaire (préfet, code de l'expro)

- Notification par le maire des travaux à effectuer chaque propriétaire/copropriétaire/ syndicat de copropriété et délais de réalisation (inferieurs à celui de la DUP)
- Dans ce cadre, engagement des propriétaires; délais de réalisation
- Si refus ou non réponse : arrêté de cessibilité/préfet = poursuite de l'expropriation

NB : l'enquête parcellaire est obligatoire même hors expropriation finale

La réalisation des travaux en RI

- **Par qui ?**

- Les propriétaires individuels, investisseurs
- Les syndicats de copropriété et les associations syndicales : AFU en cas de groupe d'immeubles ou de copropriété

- **Comment ?**

- Permis de construire spécifique obligatoire,
- Permis de démolir obligatoire
- Avis ABF obligatoire dans espaces protégés

- **Respect des droits des occupants**

- Si nécessité de libérer définitivement les lieux : motif de congé à échéance du bail des locataires ou relogement par le propriétaire en cours de bail
- Sinon : obligation pour les occupants de laisser faire les travaux; obligation de réintégration après travaux

➢ **Rôle d'un opérateur vis-à-vis des propriétaires**

Suites opérationnelles

- Le propriétaire n'éxécute pas les travaux
  - Arrêté de cessibilité et expropriation de l'immeuble
  - L'expropriation n'est pas obligatoire
- Besoin de reloger les occupants
  - Tous les occupants (CU)
  - Obligation de l'expropriant

- Mode opérationnel
  - En régie directe de la collectivité
  - En mandat d'aménagement
  - En concession d'aménagement
- L'ORI est une opération d'aménagement
  - Avec des dépenses
  - Et des recettes : *cession des immeubles, charges foncières, à prévoir*
  - *L'ANAH peut subventionner le déficit du bilan en THIRORI (taux 40%)*

Les biens en état manifeste d'abandon -
art L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT

- Sont concernés les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus.
- Les lots de copropriété sont des immeubles et peuvent entrer dans la procédure
- La commune peut recourir à cette procédure lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur ou à l'extérieur de son périmètre d'agglomération
- Procédure conduite par le maire à la demande du conseil municipal, selon une procédure contradictoire;
- Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants et le ou les propriétaires peuvent être connus …peuvent être bâtis ou non bâtis…
- ***Intérêt de la procédure***
  - ✓ *faire cesser l'état d'abandon, par pression sur le propriétaire pour faire les travaux indiqués, céder son bien*
  - ✓ *En cas de propriétaire inconnu ou taisant, pouvoir exproprier par une procédure simplifiée*

Procédure et travaux

- **Procès-verbal provisoire**
  - Recherche des propriétaires du bien identifié
  - Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste
  - Le PV doit indiquer la nature des désordres et **définir les travaux** indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
    - Est publié et affiché en mairie (3 mois minimum)
    - Notifié au dernier propriétaire connu
- Le propriétaire exécute les travaux qui lui ont été notifiés : OK

- Le propriétaire n'exécute pas les travaux (ou ne s'est pas manifesté, est introuvable)
  - **poursuite de la procédure : procès-verbal définitif**
  - 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 *(ou non*) au profit de la commune, d'un concessionnaire d'aménagement : projet de rénovation, restauration, aménagement, d'intéret public….
- La procédure d'expropriation est simplifiée : est poursuivie par un arrêté de DUP et de cessibilité du préfet sans enquête publique ni enquête parcellaire.

La DUP de droit commun (code de l'expropriation)

- **Objectifs**

➢ Volonté de la collectivité d'acquérir l'immeuble, à l'amiable ou en expropriation dans le cadre d'un projet d'aménagement ou d'habitat

➢ Intérêt de la DUP :
  - accélérer une mutation;
  - indemnité de remploi pour le propriétaire
  - exonération de la fiscalité des plus-values
  - l'acquisition publique sous DUP : mêmes effets de droit que l'expropriation

➢ Exemples :
  - tout habitat dégradé …lots de copropriété…
  - Immeuble frappé d'un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité, dont les travaux prescrits n'ont pas été exécutés par le propriétaire

- **Procédure /phase administrative**

➢ DUP de droit commun du code de l'expropriation
  - Dossier d'enquête publique
  - Enquête publique et enquête parcellaire qui peuvent etre jointes
  - Arrêté de DUP puis arrêté de cessibilité

➢ Indemnités dues : évaluation Domaines

➢ *Cas du montant de l'indemnité d'expro (ou acquisition amiable sous DUP) lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté non exécuté par le propriétaire : le cout estimatif des travaux est déduit de l'estimation de la valeur de l'immeuble sans que cette valeur soit nulle (art L322-7 Code de l'expro)*

LES DUP spécifiques au traitement de l'habitat insalubre ou dangereux :

- Possibilité d'exproprier des ***immeubles sous arrêté d'insalubrité ou d'insécurité ordonnant la démolition ou l'interdiction définitive d'occuper ou d'utiliser*** : loi Vivien / code de l'expropriation
- Procédure : sans enquête publique ni enquête parcellaire:
  - arrêté de DUP et arrêté de cessibilité par le préfet au bénéfice de la collectivité ou son aménageur
  - Montant prévisionnel indemnités
  - Date de prise de possession anticipée
  - Plan de relogement des occupants
- Evaluation des immeubles a la valeur du terrain nu, moins les frais de démolition et le cas échéant de relogement
- Sauf pour les propriétaires occupants : valeur d'usage (2 ans minimum avant DUP)
- Financement du déficit de l'opération publique en RHI, par l'ANAH : taux de 70 %. À la collectivité publique ou à son aménageur. La RHI est un financement et non une opération d'aménagement.

LES DUP spécifiques au traitement de l'habitat insalubre ou dangereux- suite

- Possibilité d'exproprier des ***immeubles sous arrêté d'insalubrité ou d'insécurité ayant prescrit des travaux, non executés***/ loi « habitat dégradé » de 2024 /code de l'expropriation
  - Condition : existence de 2 arretés au moins depuis 10 ans
- Procédure : sans enquête publique ni enquête parcellaire:
  - Arrêté de DUP et arrêté de cessibilité par le préfet au bénéfice de la collectivité ou a son aménageur
  - Montant prévisionnel indemnités
  - Date de prise de possession anticipée
  - Plan de relogement des occupants
- Evaluation de la valeur des immeubles
  - Valeur évaluée Domaines tenant compte des travaux prescrits non exécutés
- Financement du déficit de l'opération publique en THIRORI, par l'ANAH : taux de 40 % à la collectivité ou a son aménageur Le THIRORI est un financement et non une opération d'aménagement.

Les OPAH et OPAH-RU

- Un programme d'action local axé sur l'amélioration de l'habitat privé, accompagnant divers investissements publics, propres à favoriser celui des propriétaires privés (propriétaires occupants et bailleurs, investisseurs, résorption des logements vacants)
- Sur un périmètre défini, ouvrant des ***aides publiques renforcées aux propriétaires privés, accompagnés par une ingénierie dédiée : subventions ouvertes par l'ANAH***
- Dans le cadre d'une convention entre la collectivité, l'Etat (ou le délégataire des aides à la pierre) l'ANAH et d'autres partenaires institutionnels, précisant les objectifs en matière de logements améliorés ainsi que les financements apportés par les partenaires
- *C'est un cadre de travail, un* ***programme financier****,* ***essentiellement incitatif,*** *axé sur l'hypothèse de revalorisation de l'habitat ancien par les propriétaires privés, incités et aidés à investir grâce aux subventions de l'ANAH mais aussi aux investissements publics locaux, prévu dans un temps limité, le marché ainsi « créé » devant prendre le relai*
- *Depuis le programme France Renov, ouvert sur toute la France, ne subsistent que les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) aux objectifs renforcés, intégrant des modes d'action coercitifs : traitement de l'habitat indigne, acquisitions foncières, ORI, expropriations…*

Les OPAH - suite

L’ objet : la réhabilitation du parc immobilier bâti, l’amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs;, dans une démarche de revalorisation d’un quartier, dans un périmètre précisé.

Dur ee d’une OPAH-RU : 5 ans

- Le cadre : une convention tripartite prévoyant :
  - les engagements financiers des partenaires publics pour une durée limitée (5 ans)
  - Une programmation des logements à réhabiliter, dont habitat indigne, rénovation énergétique ..
  - les actions d'accompagnement et d'amélioration du cadre de vie, de l’activité commerciale , des services de voisinage
  - Document mis à disposition du public
- En technique juridique, c’est une **« action d’aménagement » . Ce n’est pas une « opération d’aménagement** » au sens du CU
- ***Pas d’effets juridiques sur la propriété ou sur le droit des occupants***
- ***Mais dans une OPAH-RU, l’insertion de procédures coercitives, indispensable pour débloquer des situations bloquées, entraine des obligations de faire, un droit des occupants, des mutations foncières***