

Boite à outils pour la requalification du bâti dans les centres des bourgs et villages

S
O
M
M
A
I
R
E

PROBLEMATIQUE	OUTIL	SERVICE REFERENT
Comment lutter contre la rétention foncière et immobilière ?	FISC01 - la majoration de la taxe foncière sur la propriété non bâtie	Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)
	FISC02 - la taxe habitation sur les logements vacants	Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)
Comment rendre attractive la construction au sein des espaces bâtis?	FISC03 - la modulation de la taxe d'aménagement	Direction Départementale des Territoires (DDT)
Comment encourager la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?	REHA01 - les aides de l'ANAH	Direction Départementale des Territoires (DDT)
	REHA02 - le prêt à taux zéro	Direction Départementale des Territoires (DDT)
	REHA03 - le bail à réhabilitation	Direction Départementale des Territoires (DDT)
Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?	LOG01 - la non décence	Association des Maires des Vosges (AMV)
	LOG02 - la procédure insalubrité	Agence Régionale de Santé (ARS)
	LOG03 - l'abandon manifeste	Direction Départementale des Territoires (DDT)
	LOG04 - le péril	Association des Maires des Vosges (AMV)
	LOG05 - l'opération de restructuration immobilière (ORI)	Direction Départementale des Territoires (DDT)
Comment acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité ?	ACQ01 - le droit de Préemption Urbain (DPU)	Association des Maires des Vosges (AMV) Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)
	ACQ02 - le droit de Préemption Commercial	Association des Maires des Vosges (AMV)
	ACQ03 - l'expropriation	Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)
	ACQ04 - les biens sans maître	Association des Maires des Vosges (AMV)
Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?	REN01 - la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	Direction Départementale des Territoires (DDT)
	REN02 - le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI)	Direction Départementale des Territoires (DDT)

Une initiative :



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION
DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DES VOSGES

FINANCES PUBLIQUES

epfl
Etablissement Public
Foncier de Lorraine

ars
Agence Régionale de Santé
Alsace
Champagne-Ardenne
Lorraine

amv88
ASSOCIATION
DES MAIRES ET PRÉSIDENTS
DE COMMUNAUTÉS DES VOSGES

En partenariat avec :

LA VIE EN
VOSGES
le Département

Objectifs

- Inciter les propriétaires de terrains constructibles à vendre.
- Pousser les propriétaires de terrains constructibles à y réaliser des constructions.
- Mettre en œuvre une fiscalité incitative.

Référence législative

- Code Général des Impôts, articles : [1396](#), [1639 A bis](#)
- [BOI-IF-TFNB-20-10-40-10](#)

Moyens à mobiliser

- Prendre contact avec la DDFIP
- Communiquer auprès des propriétaires

Calcul et montant

Dans les Vosges avec une taille moyenne de **parcelle de 1000 m²**, une collectivité peut donc escompter par cette majoration une **rentrée fiscale MAXIMALE** de : **729, 60 €**

Service référent

Direction Départementale des Finances Publiques

Mail :

ddfip88.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES (TFPNB) POUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

UN LEVIER SOUS EXPLOITE DANS LA LUTTE CONTRE LA RETENTION FONCIERE

La réforme fiscale locale de 2011 a transféré la perception de la TFPNB au seul bloc communal (communes et EPCI). Par ailleurs, pour éviter le phénomène de rétention foncière, cette taxe peut être majorée par les communes. Initiée par la loi portant engagement national pour le logement de 2006, cette disposition a été renforcée dans son caractère incitatif en 2012.

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Ce dispositif concerne les communes disposant d'**une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé** par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou, à défaut, par le conseil municipal. Pour ces communes, il est dès lors possible de majorer les valeurs locatives cadastrales dans le cadre du calcul de la TFPNB pour les **terrains constructibles situés en zone urbaine ou à urbaniser**. Ceci doit se faire sous réserve de disposer de réseaux de capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Certains terrains sont néanmoins exclus de ce dispositif :

- Les terrains appartenant à des établissements publics fonciers,
- Les terrains supportant une construction passible de la taxe d'habitation,
- Les terrains classés depuis moins d'un an en zone urbaine ou à urbaniser,
- Les terrains appartenant ou donnés à bail à une personne relevant d'un régime de protection sociale agricole et utilisés pour les besoins d'une exploitation agricole.

Remarque : Les contribuables qui justifient avoir obtenu au 31 décembre de l'année d'imposition, pour le terrain faisant l'objet de la majoration, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir peuvent bénéficier d'un dégrèvement à la charge de la collectivité.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les communes doivent disposer d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé. L'application de la majoration de la TFPNB est dès lors subordonnée à la prise d'une **délibération du conseil municipal** ; même mis en place par un EPCI à fiscalité propre, cette majoration bénéficie exclusivement à la commune.

La délibération fixe la valeur forfaitaire par mètre carré de la majoration qui ne peut excéder 3 % de la valeur forfaitaire cadastrale moyenne du département (38€/m² pour les Vosges) ; cette majoration ne peut s'appliquer qu'à des parcelles de plus de 200 m². **Pour les Vosges, la majoration ne peut excéder 1,14 € par mètre carré.**

Pour prendre effet, la liste des terrains constructibles soumis à la majoration de la TFPNB doit être transmise, par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (commune ou EPCI), **avant le 1^{er} octobre d'une année au service chargé des impôts fonciers** pour être applicable à compter de l'année suivante. Il en est de même chaque année dans le cas de modifications apportées à la liste initiale.

RETOUR D'EXPERIENCE

MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES

Commune de Thaon-les-Vosges,
Vosges, Lorraine



THAON-LES-VOSGES, UNE FISCALITE A SE REAPPROPRIER

Dans le cadre du **renouvellement de son centre**, la commune a instauré cette taxe afin de s'assurer que **toutes les potentialités** se trouvant dans son centre soient exploitées. C'est pourquoi elle a mis en place cette taxe dans les années 2000. L'ambition était de disposer d'un outil qui lui donnerait la possibilité d'exercer une **pression sur les propriétaires de dents creuses identifiées**.

En place depuis près de 15 ans, cette taxe a permis à la collectivité d'encaisser **la somme de 11 899 euros pour 2014**. Toutefois, la commune semble avoir perdu le fil de cet outil et de sa destination car elle n'est plus en mesure de fournir les informations relatives au montant de la majoration instaurée ni du nombre et de la superficie des parcelles concernées. De plus le bilan de l'action de l'outil sur le comportement des propriétaires et sur les parcelles éventuellement acquises grâce à cette majoration s'avère impossible.

Ainsi la somme perçue par **cette taxe vient uniquement abonder les finances de la commune** sans la possibilité d'être utilisé comme un levier par alimentation d'un dispositif d'une prime incitative.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Afin de s'assurer de l'efficacité de cette taxe, il est nécessaire de déterminer combien de parcelles seront visées par la TFPNB avant d'instaurer cette taxe.** Ce travail peut s'opérer lors de la **révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme** pour identifier les terrains potentiellement concernés dans le cadre du projet d'aménagement de la commune.
- Une communication avec la DDFIP permettra de dresser une **estimation des recettes envisagées** et du nombre d'exonérations potentielles.
- Pour agir à la fois sur la rétention de terrains constructibles et sur la rétention de logements vacants, il est nécessaire d'instaurer parallèlement à la majoration de la TFPNB, la Taxe d'habitation sur les logements vacants.

POINTS DE VIGILANCE/LIMITES

- Possible difficulté à **identifier les propriétaires** de ces dents creuses.
- Il convient d'éviter les situations de tensions et de blocage par une **communication sur le projet communal** en lien avec la majoration de la TFPNB notamment en cas manifeste de **rétention foncière spéculative**.
- Possibilité de mettre en **difficulté financière des petits propriétaires fonciers** dans le cas d'une taxation excessive.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Outil très pertinent dans le contexte vosgien :

Au delà des problèmes de terrains à destination de construction de logements au centre, cette taxe permet aussi d'envisager plus globalement la gestion des espaces publics.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

Il est simple à mettre en place :

Une délibération de la collectivité suffit pour instaurer cette taxe. Un travail administratif et de communication sera à faire (identification des parcelles et prise de contact avec les propriétaires éligibles)

OUTILS A ASSOCIER

La TFPNB seule ne sera pas efficace. Elle doit s'intégrer à une politique globale, comprenant :

- Un PLU économe en foncier,
- Une politique de communication vis-à-vis des propriétaires,
- Une incitation à construire sur des terrains situés au centre de la ville en diminuant le taux de la TAXE D'AMENAGEMENT en Centre-Bourg,
- L'instauration du DROIT DE PREEMPTION URBAIN car si cette taxe incite à la vente de ces terrains inexploités, **la commune pourra les acquérir par priorité.**

Objectifs

- Lutter contre la rétention foncière
- Inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leur logement sur le marché
- Dégager de la vacance une ressource fiscale

Référence législative

- Code Général des Impôts, articles : 1407 bis , 1408 et 1409
- BOI-IF-TH-60

Moyens à mobiliser

- Étudier les raisons de la vacance et la vacance structurelle.
- Mobiliser la DDFIP pour une estimation des recettes possibles.
- Communiquer auprès des propriétaires sur les outils existants de lutte contre la vacance.

Calcul et montant

- La base d'imposition correspond à la valeur locative du logement, la même que celle retenue pour la taxe d'habitation, sans allègement.
- Le taux applicable correspond au taux en vigueur par la commune et/ou l'EPCI pour la taxe d'habitation.

Service référent

Direction Départementale des Finances
Publiques

Mail :

ddfip88.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

TAXE D'HABITATION SUR LE LOGEMENT VACANT (THLV)

UN OUTIL INCITATIF DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Afin d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché leur bien vacant, les collectivités peuvent mettre en place la **taxe d'habitation sur les logements vacants** instaurée par la loi portant engagement national pour le logement dite ENL de 2006.

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

La THLV peut être mise en place par la commune ou par l'EPCI s'il a adopté un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou approuvé un Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal valant PLH ou par la commune. La délibération prise par l'EPCI n'est pas applicable sur le territoire de ses communes membres ayant délibéré sur la mise en place de la THLV.

La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1er janvier de l'année d'imposition. Les logements concernés par la taxe sont ceux pourvus d'éléments de confort minimums (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois consécutifs au cours d'une année des deux années de référence).

Cependant, il est important de rappeler que **cette taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes** de la volonté de son propriétaire :

- Si le bien doit faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai inférieur à 1an.
- Si le bien est mis en location ou en vente mais ne trouve pas preneur au prix du marché.
- Si le bien nécessite des travaux d'un montant supérieur à 25% de sa valeur pour être habitable.
- Si le bien est une résidence secondaire meublée et soumis à la taxe d'habitation.

CONDITIONS PREALABLES A LA MISE EN OEUVRE DE LA THLV

Cette taxe est un outil de lutte contre la vacance structurelle, il est donc nécessaire d'évaluer la part de vacance conjoncturelle en amont de sa mise en œuvre afin d'en vérifier l'utilité. Plus encore, un diagnostic des raisons de la vacance est à réaliser car la taxe n'aura pas d'effet incitatif sur les propriétaires de logements vacants pour cause d'habitat très dégradé : ces propriétaires sont exonérés de la taxe.

Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires.

Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations : une information peut être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an, afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation.

MISE EN OEUVRE DE LA THLV

La collectivité compétente (commune ou EPCI) prend une délibération instaurant la mise en place de la taxe (au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'imposition).

Elle transmet aux services de la DGFIP la liste des logements vacants qui se trouvent sur son territoire.

La taxe est calculée selon la valeur locative cadastrale de l'habitation. Seuls les services de la DGFIP sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables du fait des conditions d'exonération de cette taxe ; les recettes perceptibles sont bien inférieures à ce que laissent envisager les chiffres de la vacance délivrés par l'INSEE ou FILOCOM.

La THLV doit s'intégrer à une politique globale de lutte contre la vacance, passant par un étalement urbain maîtrisé et une communication auprès des propriétaires ; la mise en place de dispositifs incitatifs (prime vacance,...) permet de rendre cette taxe plus efficace.

Par ailleurs, en cas d'appréciation erronée de la vacance par la collectivité, le dégrèvement est à la charge de celle-ci.



VERDUN INSTAURE CETTE TAXE POUR ALIMENTER UNE PRIME A LA SORTIE DE VACANCE

Cette ville enregistre ces dernières années un déclin démographique, et est passé ainsi sous le seuil des 20 000 habitants (18 327), du fait de la périurbanisation, notamment. Le parc est composé de logements vétustes, énergivores et non adaptés aux besoins des ménages de part leur faible taille. Le **taux de vacance du centre ancien s'élève à 16%**, nécessitant une intervention.

La Ville de Verdun a néanmoins instauré la **taxe d'habitation sur les logements vacants depuis 2006** sans pour autant en mesurer les effets sur la vacance.

La mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat-Renouvellement urbain (OPAH-RU) dans son centre ancien pour mettre un terme à ce grand nombre de logements trop énergivores a été le moyen via l'étude pré-opérationnelle d'identifier plus spécifiquement les logements vacants. En effet, Filocom faisait état de 1000 logements vacants dans le périmètre du centre ancien. L'étude pré-opérationnelle a pu ainsi dénombrier **618 logements** concentrés sur un ensemble de 6 rues au centre de la commune. La ville de Verdun a, par ailleurs, mis en place un dispositif de communication auprès des propriétaires d'octobre 2014 à janvier 2015.

Le montant des recettes générées pour 2014 par la THLV est de 22 128 €. Ces recettes sont réinjectées dans un dispositif de prime à la sortie de vacance dans le cadre de l'OPAH-RU avec l'objectif final de remettre sur le marché 60 logements sur 5 ans (soit près de 10 % des logements identifiés).

BONNES PRATIQUES

- La Ville de Verdun a mis en place la THLV au service d'une politique plus globale en l'utilisant comme un outil incitatif afin d'orienter le comportement des propriétaires. En effet, la THLV a servi à alimenter une **prime à la sortie de vacance de 3 000 €**. Les propriétaires d'immeubles comprenant plusieurs logements vacants (du fait de l'absence d'accès indépendants aux commerces de rez-de-chaussée notamment), peuvent cumuler des primes pour plusieurs logements. La Ville les invite par ailleurs, lorsque cela est possible, à reconstituer de plus grands logements, par fusion d'appartements.

- Parallèlement à cet ensemble de mesures, la commune, pour inciter les propriétaires du centre à rénover leur bien trop énergivore, a mis en place, **un abattement de 50 % de la Taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de 5 ans**. Cette disposition s'applique sur les biens achevés avant le 1^{er} janvier 1989.

POINTS DE VIGILANCE/LIMITES

- La Ville a rencontré de sérieuses difficultés à identifier et prendre contact avec les propriétaires. Bien que ceux-ci soient identifiés par la DGFIP, les cas de successions non identifiées sont nombreux (environ 15% des cas à Verdun).

- Une connaissance fine de la structure de la vacance et des capacités financières des propriétaires est essentielle pour une mise en place efficace de cette taxe.

- Un écart quantitatif trop important entre l'offre et la demande, engendrant de la vacance, ne sera pas résolu uniquement par la THLV.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil très pertinent :

- Dans le cadre de la mise en place d'une politique globale de lutte contre la vacance.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

L'outil est facile à mettre en œuvre :

- Sur simple délibération de la collectivité.
- Il nécessite un travail administratif important pour l'identification et la prise de contact avec les propriétaires éligibles.
- Sa mobilisation requière une bonne coordination avec les services fiscaux.

OUTILS A ASSOCIER

La THLV seule ne sera pas efficace. Elle doit s'intégrer à une politique globale, comprenant :

- Un PLU économe en foncier,
 - Une politique de communication vis-à-vis des propriétaires,
- L'utilisation du bail à réhabilitation pour remettre le logement vacant sur le marché peut être envisagée.
- En cas de non identification du propriétaire, la procédure des biens sans maître est à étudier de près.

Objectifs

- Financer avec les recettes les équipements publics nécessaires au développement urbain.

Référence législative

- Code de l'Urbanisme, articles : L 101-2, L 331-1 à L 331-34 et R 331-1 à R 331-16

Moyens à mobiliser

Initier une réflexion globale d'aménagement à l'échelle communale voire intercommunale

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA) : UN OUTIL FISCAL MODULABLE

AVOIR UNE FISCALITÉ INCITATIVE DANS LES BOURGS-CENTRES EN MODULANT LE TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT SELON LES SECTEURS

La taxe d'aménagement a été instituée à compter du 1^{er} mars 2012 par la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010. Elle fusionne les moyens financiers existants (TLE : Taxe locale d'équipement, PAE : Programme d'aménagement d'ensemble et PVR : Participation voies et réseaux).

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Les actions et opérations motivant l'instauration de la taxe d'aménagement concernent les aménagements permettant d'atteindre les objectifs poursuivis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (notamment le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé en lien avec l'utilisation économe de l'espace, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'offre de logement en réponse aux besoins des populations).

De manière non exhaustive, les travaux d'infrastructure (voirie, éclairage public, réseaux, permis d'aménager...), de superstructure (permis de construire, locaux de commerce, d'artisanat et industriels, écoles, crèches, déchetterie...) et d'aménagements contribuant à la durabilité du territoire (circulations douces, aménagements paysager, prévention des nuisances telles que le bruit...) sont éligibles à la taxe d'aménagement.

STRUCTURE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement est composée de trois parts : **une part régionale de taux inférieur à 1 %, une part départementale de taux inférieur à 2,5 % et une part communale ou intercommunale variable de 1 à 5 %**. Il est possible de majorer ce taux jusqu'à 20 % dans le cas où la réalisation de travaux substantiels de voirie, réseaux ou d'équipement publics est rendue nécessaire.

Dans les Vosges, la part régionale est de 0 % et la part départementale est fixée à 0,9 %.

MISE EN OEUVRE

La taxe d'aménagement est instaurée :

- de plein droit par la commune ou l'EPCI, doté d'un document d'urbanisme (PLUi, PLU, POS),

- par délibération du Conseil municipal, pour les communes dotées d'une carte communale ou soumises au RNU.

Par ailleurs, sauf délibération contraire, cette taxe est de plein droit sur les territoires dotés d'un PLU ou d'un PLUi au taux de 1 %. La prise de compétence en matière de document d'urbanisme des EPCI, prévue par la loi ALUR au 27 mars 2017 (sauf minorité de blocage), instaurera de fait la mise en œuvre de la taxe à l'échelle intercommunale.

MODULATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Par délibération, la commune ou l'EPCI disposant d'un PLU peut fixer le taux de la taxe d'aménagement dans une fourchette comprise entre 1 et 5 %, selon les aménagements à réaliser, et en référence à un document graphique à annexer à la délibération. Pour un taux compris entre 5 % et 20 %, ce taux doit être motivé dans la délibération.

Pour un taux compris entre 5 % et 20 %, la délibération de l'organe délibérant doit être motivée. Cette disposition peut s'appliquer à des parcelles identifiées ou des secteurs géographiques référencés (lieu-dit, ZAE, ZAC...).

POSSIBILITE D'EXONERATIONS

Des exonérations facultatives, prises par délibération du conseil, sont possibles totalement ou partiellement. Elles concernent entre autres les locaux à usage industriel et artisanal et les commerces de détail de surface inférieure à 400 m², les surfaces annexes à usage stationnement des locaux d'habitation et d'hébergement dans certaines conditions, les abris de jardin soumis à déclaration préalable...

GRANGE SUR VOLOGNE, UN EXEMPLE A REBOURS

La commune de Granges-sur-Vologne d'une population de 2250 habitants a approuvé son PLU en 2013. Dans un premier temps, le taux de la taxe d'aménagement a été fixé à 5 % sur tout le territoire communal.

La conséquence d'un taux aussi élevé a été le retrait d'un grand nombre de permis de construire ; les déposants ne pouvant pas faire face au surcoût engendré par cet taxe.

Face à cette situation, la commune a réagi en instaurant des taux différenciés suivant le zonage de son document d'urbanisme. En l'occurrence, il a été décidé par délibération du conseil municipal d'imposer **un taux de 1,5 % en zones UX et A, de 2,5 % en zones UA et UB, et enfin de 5 % en zones 1AU, 2AU et N.**

Sur la base de cette modulation, la commune a constaté que le nombre de retrait de permis de construire sur les zones urbanisées avait significativement diminué.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- Cette taxe apparaît adaptée sous réserve que la collectivité locale n'ait pas à supporter des investissements significatifs dans ces espaces déjà urbanisés de proximité situés dans le centre historique, d'après les objectifs inscrits au projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

- Le taux inférieur applicable en zones Ua et Ub du PLU est conforté par des coûts réels d'urbanisation moindres compte tenu de l'équipement de celles-ci.

- **La base d'imposition peut faire l'objet d'aménagement : abattement de 50%** (sociétés HLM/résidences principales pour les 100 premiers m² de ces constructions/constructions abritant des activités économiques).

- **Exemple :** construction d'une résidence principale de 153 m² avec deux stationnements avec un **taux de TA communal à 5 %** et un taux de TA départemental à 0,9 % (le taux de TA régional étant de 0 %), **le montant de la taxe s'élève à 4495,98 €** composée comme suit : 3 810,15 € part communale et 685,83 € part départementale.

Si cette commune modulait le **taux de la part communale de la TA à 1 %** pour favoriser la construction sur le secteur concerné, le montant de la part communale s'élèverait alors à 762,03 € pour un **montant total de TA de 1447,86 €**.

La commune pourrait ainsi en modulant le taux de la taxe influencer le choix de la localisation des futures constructions d'autant que les particuliers découvrent souvent cette taxe et peuvent retirer leur demande de permis en cas de taxe excessive non inclus dans leur budget.

Par ailleurs, une estimation des recettes à venir peut être demandée à la DDFIP.

POINTS DE VIGILANCE

Cette taxe doit être intégrée dans les réflexions du projet politique du territoire lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU.

LIMITES

Exonérations totales/partielles nombreuses qui risquent de faire perdre en efficacité cette taxe. Par ailleurs, une concurrence entre collectivité peut apparaître.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Outil relativement adapté au contexte vosgien :

- Elle contribuera à limiter la création de nouvelle surface en périphérie des villes en incitant à construire dans le Centre-Bourg.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

Outil simple à mettre en place :

- Une délibération suffit à son instauration et ne nécessite pas de travail administratif en amont.

OUTILS A ASSOCIER

La TA seule ne sera pas efficace. Elle doit s'intégrer à une politique globale, comprenant :

- Un PLU économe en foncier.

- Une réflexion intercommunale afin d'éviter des taux de taxe différenciés pouvant générer des phénomènes de concurrence entre communes

- Une action complémentaire par l'**instauration de la majoration de la TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES sur les parcelles soumises à un taux de TA peu élevé.**

Objectifs

- Réhabiliter le parc immobilier bâti privé.
- Améliorer les conditions de logement des habitants du parc privé.

Référence législative

- Code de la construction et de l'habitation, Articles L.321 et suivants

Moyens à mobiliser

- Réaliser une étude pré-opérationnelle pour définir les modalités d'intervention de l'ANAH et des collectivités partenaires dont le Conseil départemental, le Conseil régional...
- Mobiliser par la collectivité des moyens d'ingénierie
- Mener des actions de communication
- Installer une instance de pilotage avec un large partenariat (acteurs sociaux locaux, ...)

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

Les dispositifs de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

UNE AIDE DE L'ETAT AU SERVICE DES COLLECTIVITES

L'Anah est un établissement public d'État créé en 1971. Elle a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. A ce titre, l'Agence est le partenaire privilégié des collectivités territoriales pour les aider à intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et leurs stratégies locales. Elle procure aux élus les moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'habitat privé.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

L'Anah, présente dans chaque département au sein des Directions Départementales des Territoires, accompagne les collectivités territoriales dans la définition et dans la mise en œuvre des opérations programmées.

CHAMP D'APPLICATION

L'Agence s'engage en faveur d'un habitat solidaire, avec comme priorités :

- la rénovation énergétique des logements et en particulier la lutte contre la précarité énergétique,
- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes en situation de handicap ou vieillissantes,
- le développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés (via le conventionnement APL avec les bailleurs),
- la prévention et le redressement des copropriétés dégradées,
- l'humanisation des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

CONDITIONS NECESSAIRES

L'Anah accorde des aides financières aux propriétaires occupants et bailleurs ainsi qu'aux syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux lourds ou d'amélioration de leur habitat sous certaines conditions.

Bénéficiaires	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants
Conditions des aides	- Projet global - Conventionnement APL	- Ressources du ménage - Qualité et nature des travaux

MISE EN OEUVRE

Deux tiers des subventions de l'Anah sont octroyées au travers des dispositifs opérationnels mis en œuvre par les collectivités territoriales. Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), les Programmes d'intérêt Général (PIG), les protocoles territoriaux ou encore les plans de sauvegarde des copropriétés en difficultés sont des outils opérationnels, qui traduisent les décisions politiques de l'habitat prises à l'échelle locale pour améliorer les conditions de logement des ménages les plus modestes. Ces outils fondent un partenariat financier entre les collectivités et l'Anah ainsi que d'autres organismes (caisses de retraite notamment).

RETOUR D'EXPERIENCE

PROGRAMME D'INTERET GENERAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE RAMBERVILLERS

CONTEXTE DE L'UTILISATION

Le territoire de cette Communauté de communes (CC) est composé de 30 communes pour une population de 13 515 habitants.

Une problématique de précarité énergétique apparaît sur le territoire : 48 % des logements de la CC datent d'avant 1949, ce chiffre est bien supérieur à celui du département (+5 points) ou de la région (+10 points). La commune de Rambervillers est fortement impactée par la présence de logements privés potentiellement indignes (PPPI). Le PPPI représente 6,7 % de l'ensemble des résidences principales du parc privé.

Suite à ce constat, la collectivité a lancé une étude pré-opérationnelle préalable au lancement d'un PIG à destination des propriétaires occupants sur les trois thématiques suivantes : l'habitat indigne, la précarité énergétique et la perte d'autonomie de la personne.

Un PIG de lutte contre la précarité énergétique a été signé le 21/11/2012 et s'achève au 31/12/2017. Au cours des 3 premières années, 210 logements ont ainsi bénéficié de travaux pour l'amélioration de l'efficacité énergétique.

L'intérêt du PIG est d'abonder le financement par une contractualisation entre la CC, la Région et le Département.

BONNES PRATIQUES

La collectivité a souhaité s'impliquer plus fortement dans le suivi animation de ce programme en réalisant une partie de la prestation (repérage, montage des dossiers et subventions) en recrutant un chargé de mission.

Par ailleurs, la collectivité apporte une aide complémentaire moyenne de 1 200€ par projet.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

Il s'agit d'un dispositif nécessitant une forte implication des élus ainsi qu'un véritable accompagnement des ménages.

La qualité de l'étude pré-opérationnelle est une condition nécessaire à la bonne marche de l'opération ainsi que la mobilisation de moyens d'ingénierie adaptés par la collectivité notamment pour ce qui est de la modalité de suivi des dossiers.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

Pertinence +++

Outil pertinent dans le contexte d'un parc privé existant énergivore et un vieillissement croissant de la population.

Facilité de mise en œuvre +

La mise en place d'un programme est facilitée par une forte implication de la collectivité.

OUTILS A ASSOCIER

Cette procédure doit s'accompagner d'une forte communication vis à vis des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH.

Objectifs

- Rendre plus attractive l'accession dans le parc ancien et/ou vacant,
- Améliorer la qualité du parc ancien par une obligation de travaux après achat.

Référence législative

PTZ dans l'ancien :

Décret n°2014-1744 du 30 décembre 2014

Décret n° 2015-1301 du 16 octobre 2015

Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015

Moyens à mobiliser

Possibilité de mettre en place, par la collectivité, une prime complémentaire dans l'ancien :

- **Liée aux logements** : date de construction, typologie, performance énergétique
- **Liée aux ménages** : primo-accession, niveau de ressource
- **Liée à la localisation** : potentiel du secteur dans le cadre d'une stratégie globale de redynamisation de centre-bourg ou centre-ville

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) POUR L'ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

OUTIL INCITATIF POUR ENCOURAGER LA REHABILITATION DE BIENS VACANTS OU A RENOVER

Ce dispositif vise à dynamiser l'accession à la propriété dans l'ancien, notamment dans les centre-bourgs. Il permet de renforcer l'attractivité des biens vacants anciens, nécessitant souvent d'importants travaux. Le dispositif PTZ applicable au 1^{er} janvier 2016 concerne toutes les communes du département des Vosges.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

Le prêt à taux zéro (dit PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt et sans frais aidé par l'État. Il est accordé, sous certaines conditions, aux ménages primo-accédant (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années).

Le prêt est conditionné à la réalisation de travaux d'amélioration représentant a minima 25 % du coût d'acquisition ; les travaux doivent être réalisés sous 3 ans.

La loi de finances 2016 (article 107) procède à plusieurs évolutions du PTZ financé par l'État avec des conditions très avantageuses :

- Extension du PTZ ancien avec travaux à l'ensemble du territoire
- Financement jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier
- Relèvement de l'ensemble des plafonds de revenus permettant d'en bénéficier
- Limitation de la condition portant l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale à 6 ans
- Possibilité d'étendre la durée de remboursement du prêt entre 20 et 25 ans intégrant un différé de remboursement entre 5 et 15 ans

OBJET DE L'OUTIL

Les travaux d'amélioration à réaliser doivent porter sur :

- La création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes (définies à l'article 1 de l'arrêté du 30 décembre 2010),
- La modernisation,
- L'assainissement,
- L'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes,
- Les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie hors travaux financés par un éco-PTZ.

Pour bénéficier du PTZ dans l'ancien, l'emprunteur doit fournir, avec son dossier de prêt, les devis correspondant aux travaux prévus. Après l'achèvement des travaux, il devra transmettre à son établissement de crédit les factures de travaux.

Le PTZ peut aussi être mobilisé :

- Pour l'acquisition d'un logement neuf
- Pour l'acquisition d'un logement social public par un locataire de ce parc.

APPLICATION DU PTZ DANS LES VOSGES :

Dans le département des Vosges, les communes sont classées en deux zonages en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation pour l'obtention d'un PTZ :

- Zone B2 pour les communes de Chantraine, Chavelot, Dinozé, Dogneville, Épinal, Girmont, Golbey, Igney, Jeuxey, Les Forges, Thaon-les-Vosges.

- Zone C pour le reste du département.

1^{er} exemple achat d'un logement avec travaux en zone C :

Achat d'une maison de 100 000 € avec 50 000 € de travaux (quotité minimale de travaux > à 25%) à Darney pour un couple avec 2 enfants et un montant mensuel de revenu de 2 000 €.

La situation de ce couple donne droit à un PTZ de 60 000 € (soit 40 % de 150 000 €) sur une durée totale de 25 ans (maximum). Les conditions de remboursement sont de 500 € par mois à partir de la 15^{ème} année (période de différé maximum) sur 10 ans (période de remboursement des sommes restant dues à l'issue de la période de différé). Ce prêt correspond à une aide de 20 922 € de la part de l'État.

2^{ème} exemple achat d'un logement avec travaux en zone B2 :

Achat d'une maison de 200 000 € avec 80 000 € de travaux (quotité minimale de travaux > à 25%) à Chantraine pour un couple avec 2 enfants et un montant mensuel de revenu de 2 000 €.

La situation de ce couple donne droit à un PTZ de 80 000 € (soit 40 % de 200 000 €) sur une durée totale de 25 ans (maximum). Les conditions de remboursement sont de 667 € par mois à partir de la 15^{ème} année (période de différé maximum) sur 10 ans (période de remboursement des sommes restant dues à l'issue de la période de différé). Ce prêt correspond à une aide de 27 896 € de la part de l'État.

BONNES PRATIQUES

- Communiquer sur l'outil pour renforcer l'attractivité de l'accession

L'ensemble des acteurs de l'habitat doivent relayer l'existence de l'outil : agents immobiliers, agences bancaires, entreprises de travaux, propriétaires vendeurs, notaires et collectivités. Ensembles, ils doivent faire valoir l'intérêt des futurs acquéreurs à investir.

- Définir une stratégie d'intervention en amont de la mise en place du dispositif

La collectivité doit définir préalablement une politique de reconquête de son centre-bourg. Elle peut mettre en place, par exemple, une prime complémentaire en fonction des caractéristiques du logement, du ménage ou de la localisation pour renforcer les effets du PTZ et rendre plus attractif son territoire.

- Inscrire dans le PLH l'usage du PTZ comme levier de remobilisation du parc ancien

Au cœur d'un programme d'actions planifié et budgété, cet outil s'inscrira dans la stratégie territoriale de façon cohérente et plus efficace. Il pourra être complété d'un guide explicatif sur les travaux à mener, conformes au PTZ. Par ailleurs, une personne ressource doit pouvoir renseigner les éventuels acquéreurs sur toutes questions, ou, à défaut, les renvoyer systématiquement vers les structures à même de les renseigner.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

Le PTZ est attribué sous plafonds de ressources et sous conditions de réaliser des travaux (représentant 25 % du coût d'acquisition).

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

Pertinence +++

Renforce les mesures en faveur de l'accession à la propriété.

Conditions très avantageuses

Facilité de mise en œuvre +++

Le PTZ est distribué par les banques liées à l'État par une convention.

La gestion administrative du dossier est assurée par la banque choisie par l'acquéreur

OUTILS A ASSOCIER

Le PTZ peut se cumuler avec tout autre **prêt** : prêt accession sociale (PAS), prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (action logement), prêt social de location accession ...

L'accédant peut également bénéficier, sous condition de ressources, d'une **aide au logement** : APL (aide personnalisée au logement) ou AL (allocation logement). Les mensualités du PTZ sont alors prises en compte dans le calcul de l'aide.

ENCOURAGER ET SOUTENIR LA REHABILITATION DU PARC ANCIEN

QUI MOBILISE L'OUTIL ?

- Propriétaire
(public ou
privé)

DESTINATAIRES

- Propriétaires
- Organismes
« preneur »

PROBLEMATIQUE

- Techniques et
financières pour la
rénovation
- Bâti non utilisé
et/ou non entretenu

Objectifs

- Réhabiliter des biens non finançables par leurs propriétaires.
- Assurer la gestion locative à la place du propriétaire.
- Créer des logements locatifs sociaux.

Référence législative

- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : L.252-1 à 4

Propriétaires concernés

- Collectivités ayant un patrimoine lourd à réhabiliter.
- Investisseurs particuliers pour des logements nécessitant d'importants travaux.

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

BAIL A REHABILITATION

LUTTER CONTRE LA VACANCE EN AMELIORANT LA QUALITE DU PARC ET EN CREAT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le bail à réhabilitation est une création de la loi N°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi Besson. Ce dispositif constitue un cadre juridique afin de permettre aux propriétaires privés ou publics de faire réhabiliter leur bien sans en supporter le coût ; les travaux de réhabilitation sont portés par un organisme se remboursant sur une mise en location de longue durée.

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

TERMES DU CONTRAT

Le bail à réhabilitation est un **contrat** par lequel un organisme appelé « preneur » s'engage dans un délai déterminé, à réaliser les travaux d'amélioration sur l'immeuble d'un propriétaire-bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature. Ceci est mené en vue d'en louer les logements réhabilités pendant la durée du bail.

Le **preneur** peut être :

- un organisme HLM,
- une SEM (Société d'Économie Mixte) dont l'objet est de produire des logements locatifs,
- une collectivité territoriale,
- un organisme dont l'un des objets est de contribuer à loger des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le Préfet.

Le **propriétaire-bailleur** peut être public ou privé.

CONDITIONS ET DUREE DU CONTRAT

Le contrat de bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Il est en outre subordonné, par la signature, par le preneur d'une convention avec l'État ouvrant droit à l'APL pour l'occupant (impliquant ainsi un plafonnement du loyer et une occupation du logement par des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social). Ce conventionnement porte sur la durée totale du bail à réhabilitation.

Le contrat prévoit également le loyer éventuellement versé au propriétaire-bailleur ainsi que ses modalités de versement.

DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

Durant la durée du bail à réhabilitation, taxes et impôts incombent au preneur. Néanmoins, des dispositions peuvent être prises par les collectivités (communes, EPCI, département) pour exonérer totalement ou partiellement les baux à réhabilitation de la taxe de publicité foncière (droits de mutation) ainsi que de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Par ailleurs afin de favoriser la mise en œuvre de cet outil, l'article 49 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions dispose que **la valeur des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement réalisés par le preneur dans le cadre d'un bail à réhabilitation, ne sera plus imposée au titre des revenus fonciers**. Cette mesure vise à lever un obstacle, souvent évoqué par les bailleurs, pour qui la sortie du bail à réhabilitation entraînait des conséquences fiscales négatives.

FIN DU CONTRAT

Au terme du bail, le propriétaire-bailleur peut demander une reconduction du contrat (par renouvellement exprès) ou la restitution de son immeuble libre de toute occupation (il récupère le bénéfice des travaux **sans indemnisation** et retrouve la pleine gestion de son bien). Concernant les occupants, dans le cas où le propriétaire-bailleur décide de recouvrer la jouissance de son bien, celui-ci peut leur proposer, six mois avant expiration du bail, un contrat de location conforme au droit commun. Si ces conditions ne satisfont pas les occupants, le preneur a charge de leur proposer une solution de logement trois mois avant l'expiration du bail.

RETOUR D'EXPERIENCE

BAIL A REHABILITATION

Commune de Vittel,
Vosges, Lorraine



VILLE DE VITTEL, UN EXEMPLE VOSGIEN

La commune de Vittel a souhaité réhabiliter un de ses biens vacants, en signant en 2003, un bail à réhabilitation pour une **durée** de 20 ans. Le **preneur** était **une association agréée, le CAL-PACT** et le **propriétaire-bailleur** était la **commune de Vittel**. Il s'agissait de **rénover 4 logements** (2 T3 et 2 duplex). Pour mobiliser les fonds nécessaires à la gestion du bail, le preneur a fait un **emprunt** d'un montant de **307 000 €** qui couvre toute la durée du bail et qui permet de financer les travaux des logements, mais également les différentes sollicitations des locataires durant le bail. **Afin de faciliter la mise en œuvre de ce bail à réhabilitation, le preneur a reçu des subventions au titre de l'ANAH.**

L'association (CAL-PACT) gère en totalité l'immeuble et se comporte comme le propriétaire du bien pour la durée du bail. C'est elle qui fait le choix des locataires. C'est elle qui intervient dans le cas où les locataires ont des travaux à faire dans leur appartement. Elle est notamment intervenue pour le changement d'une chaudière en 2006.

Le preneur, durant la durée du bail, était **exonéré par la commune de la taxe foncières sur les propriétés bâties**. A l'issue du bail, il sera possible pour la commune de renouveler le bail à réhabilitation ou de récupérer son bien rénové.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Cibler les besoins** et notamment en logements locatifs sociaux sur le territoire en amont du projet. Ce type de bail peut par ailleurs être une réponse pour les personnes âgées souhaitant emménager en centre-bourg.
- **Cibler les bons logements et les bons travaux** et notamment de la cohérence des travaux et de leur intégration dans le tissu urbain, de l'amélioration énergétique des bâtiments et des charges à venir pour les futurs locataires.
- Identifier au préalable une **structure preneuse** qui pourra réaliser les travaux (Bailleurs sociaux : Vogélis, Habitat vosgien, Toit vosgien et le CAL PACT entre autres)
- **Communiquer sur le dispositif**, auprès des propriétaires de biens vacants et/ou insalubres
- Encourager les baux à réhabilitation par une **subvention de la collectivité aux travaux**.

POINTS DE VIGILANCE

- Assurer, si besoin, le relogement temporaire ou définitif des occupants avant les travaux en fonction de leurs revenus.
- Dans le cas où le propriétaire décide de récupérer son bien au terme du contrat, le relogement des occupants locataires devra être anticipé.

LIMITES

- La qualification de logement social est limitée dans le temps (durée de la convention APL).

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

L'outil est relativement pertinent si un besoin de logement social est identifié que ce soit en secteur rural ou urbain.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +

La mise en place de cet outil est subordonné à l'existence d'une structure preneuse dont l'intérêt est de porter une telle opération.

OUTILS A ASSOCIER

Si la commune souhaite lutter efficacement contre la vacance, ce contrat pourra être associé à d'autres outils :

- **Acquisition des biens** en ayant recours à la procédure de BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE
- La mobilisation de la **DETR** (Dotation d'équipement pour les territoires ruraux) peut être un levier de mise en œuvre de cet outil pour les collectivités.
- Les aides ANAH peuvent aussi être mobilisées.

Date de dernière mise à jour :
septembre 2016

Objectifs

- Permettre aux occupants de disposer d'un logement décent,
- Permettre à la personne publique d'être informée des situations de non décence.

Référence législative

- Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,
- Loi SRU du 13 décembre 2000, article 187,
- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Moyens à mobiliser

- Communiquer auprès des locataires et des bailleurs

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail :

amv88@vosges.fr

NON-DECENCE DU LOGEMENT

UN RECOURS DES LOCATAIRES POUR DISPOSER D'UN LOGEMENT DECENT

La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement et par rapport à des normes de salubrité et de sécurité définies par un décret de 2002.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Le propriétaire d'un logement loué nu ou meublé en résidence principale est tenu de louer un logement décent.

Les caractéristiques d'un logement décent sont :

- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique des occupants,
- Le logement ne présente pas de risques manifestes pour la santé des occupants,
- Le logement est doté des éléments d'équipement le rendant conforme à l'usage d'habitation.

A titre d'exemple, un logement pourra être qualifié de non décent en cas de toiture non étanche, de garde corps descellés, de fils électriques dénudés, d'éclairage naturel insuffisant, d'absence de ventilation ainsi que d'évacuation des eaux usées,..., ou dans le cas où il ne comporte qu'une seule pièce d'une surface habitable inférieure ou égale à 9 m² et d'une hauteur sous-plafond inférieure à 2,20 m.

La décence du logement est une condition pour bénéficier des aides au logement.

MISE EN OEUVRE

Le locataire met **en demeure son bailleur par lettre recommandée avec AR**, d'effectuer les travaux nécessaires.

A défaut de **réponse dans un délai de 2 mois**, le locataire peut saisir la **Commission Départementale de Conciliation**. Cette commission n'est pas une juridiction, mais une instance paritaire composée de représentants des bailleurs et de représentants des locataires.

En l'absence de conciliation, le locataire peut saisir le **Tribunal d'Instance** du lieu de situation du logement. Le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou en suspendre le paiement (avec ou sans consignation), suspendre la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. **Il doit transmettre au préfet la décision de justice (ordonnance ou jugement) constatant la non décence d'un logement pour assurer les suivis opérationnel et informatif des logements non-décents.**

Les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) ou de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) peuvent faire vérifier sur place la conformité du logement pour les personnes qui perçoivent des prestations liées au logement (allocation logement ou aide personnalisée au logement).

En cas de non conformité : le bailleur est informé par la CAF ou la MSA de son obligation d'effectuer les travaux.

Les aides au logement sont suspendues par la CAF ou la MSA pendant un délai maximum de 18 mois, jusqu'à la réalisation des travaux par le bailleur. Pendant ce temps, le locataire ne verse que le loyer résiduel (loyer + charges – aide au logement) sans que cela puisse fonder une action du bailleur pour résiliation de bail.

Pour réaliser les travaux, le propriétaire peut bénéficier d'aides à l'amélioration du logement (ex : subvention de l'ANAH, éco-prêt, aides locales,...).

RETOUR D'EXPERIENCE NON DECENCE

Aucun exemple de mise en œuvre de cette procédure dans le département des Vosges.

Cas de démarche amiable : Le locataire signale à son propriétaire oralement au cours d'une rencontre ou conversation téléphonique les points de non décence : mauvais état des murs autour des fenêtres et problématique des fils électriques apparents dans la buanderie. Au bout de 15 jours, le propriétaire ne fait rien. Donc le locataire adresse au propriétaire une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Au bout de 2 mois, le propriétaire n'ayant pas répondu au courrier, le locataire engage une conciliation et en informe la CAF. Une visite sur place avec le propriétaire, le locataire et le maire démontre la non décence du logement ; des travaux seront engagés par le propriétaire afin d'y remédier.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

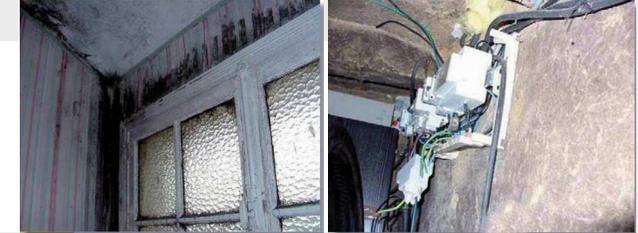
Le rôle des collectivités est peu important dans cette procédure. Pour autant elles peuvent être un appui important pour mobiliser cet outil et accompagner les locataires confrontés à une situation de non décence.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

Pour pouvoir conserver le bénéfice des aides au logement, le locataire doit pouvoir démontrer qu'il a fait une demande écrite à son propriétaire afin de réaliser les travaux de mise en conformité.

Il existe plusieurs degrés d'habitat dégradé, et toutes les situations ne relèvent pas de l'insalubrité contrairement à ce que l'on entend souvent.

A chaque notion correspond un mode opératoire différent (ex : la décence relève d'une procédure devant les tribunaux judiciaires, l'insalubrité relève d'une procédure administrative, le péril relève du pouvoir de police du maire. La frontière entre non décence et insalubrité est ténue et il existe des passerelles (dans les définitions comme dans les procédures) ce qui ne simplifie pas la compréhension des dispositifs.



PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +++

L'outil est pertinent :

- Compte-tenu de la forte proportion de logements anciens pas toujours décents.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

L'outil est facile à mettre en œuvre :

- Il nécessite seulement une lettre recommandée avec AR pour demander au propriétaire de faire les travaux.

OUTILS A ASSOCIER

Il sera possible de cumuler cet outil avec d'autres :

- POUVOIR DE POLICE DU MAIRE dans le cadre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
- PROCEDURE D'INSALUBRITE dans le cas où le logement présente un risque plus important pour la santé.
- BAIL à REHABILITATION pour permettre aux propriétaires qui n'ont pas les moyens de réhabiliter leur bien.
- Aides ANAH, éco-prêt, aides locales...

SITUATION DE BLOCAGE

Dans le cas où le propriétaire refuse de faire les travaux, le locataire peut quitter les lieux sans préavis.

**Date de dernière mise à jour :
septembre 2016**

- Collectivité
- Préfecture
- ARS
- DDT

- Propriétaires
bailleurs OU
occupants et
locataires

- Lutter contre le
mal logement

Objectifs

- Protéger les occupants,
- Mettre un terme à des désordres dans un logement ou un immeuble.

Référence législatives

Code de la Santé
Publique,
Articles L 1311-4,
L 1331-22 à L 1331-31

Moyens à mobiliser

- Visite contradictoire des locaux (ARS en présence du propriétaire et du maire),
- Constat des désordres,
- Arrêté préfectoral d'insalubrité,
- Mesure de protection des occupants.

Service référent

- Agence Régionale de Santé :

Mail :

ars-acal-dt88-vsse@ars.sante.fr

Tél : 03 29 64 66 70

PROCEDURE D'INSALUBRITÉ

Les procédures d'insalubrité permettent au préfet de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les situations de logement ou d'immeuble présentant de graves désordres portant atteinte à la santé ou la sécurité des occupants ou du voisinage

DESCRIPTION DE L'OUTIL

CHAMP D'APPLICATION

Un immeuble ou un logement est déclaré insalubre dès lors qu'il constitue soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé et la sécurité des occupants ou des voisins.

MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Le signalement d'habitat insalubre peut se faire par l'occupant (propriétaire ou locataire) ou par un tiers qui suspecte à l'occasion d'une visite du logement un danger grave pour la santé des occupants ou des voisins (un formulaire « *votre logement est-il conforme* » est disponible).

Si le signalement est réalisé par le maire, un travailleur social ou un opérateur, celui-ci rédige un rapport avec ses constats et les premières actions.

Le signalement est envoyé au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), guichet unique situé à la DDT.

Après réalisation d'une visite contradictoire suivie d'un rapport des désordres par l'ARS*, et après avis du CoDERST**, le préfet prend un arrêté préfectoral précisant la possibilité de remédier ou non à l'insalubrité, la nature et le délai de réalisation de travaux, l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Des mesures de protection des occupants sont prévues (relogement ou hébergement par le propriétaire). L'arrêté d'insalubrité est publié au fichier immobilier pour information de tout acquéreur éventuel. Lorsque les travaux sont réalisés, la levée de l'insalubrité peut être prononcée.

Si le propriétaire est défaillant et que le logement est occupé, des travaux peuvent être effectués d'office par le maire ou le préfet, aux frais du propriétaire.

D'autres procédures peuvent être engagées dans les cas suivants :

- Les locaux inhabitables par nature (caves, sous-sols, combles, ceux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur...). Sur rapport de l'ARS*, le préfet prend immédiatement un arrêté de mise en demeure de faire cesser l'occupation dans un délai qu'il fixe.

- Les locaux sur-occupés (état de surpeuplement manifeste du fait du logeur). Sur rapport de l'ARS*, le préfet prend un arrêté pour mettre fin à la sur-occupation.

- Les locaux dangereux pour la santé ou la sécurité en raison de l'utilisation qui en est faite (locaux d'habitation utilisés également à d'autres fins ou attenants à des locaux d'activités sans être isolés ou aménagés à cet effet). Après avis du CoDERST, le préfet peut ordonner la mise en conformité des locaux pour permettre la suppression des risques constatés, avec si nécessaire une interdiction provisoire d'habiter.

Pour ces procédures, le régime général de protection des occupants est applicable (suspension des loyers, relogement ou hébergement selon le cas).

- Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel et imminent : Sur rapport du maire ou de l'ARS, le préfet intervient pour ordonner l'exécution immédiate des règles d'hygiène de l'habitat, avec la possibilité, le cas échéant de faire exécuter d'office les travaux prescrits, par le maire, aux frais du contrevenant.

* sauf pour la ville de Saint-Dié-des-Vosges qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé ; ** Commission Départementale en matière d'Environnement, de Risques Sanitaires et Technologiques

PROCEDURE D'INSALUBRITE

UN CAS VOSGIEN

Le service du CCAS d'une commune a suspecté un potentiel cas d'insalubrité et un signalement a été fait à l'ARS qui a procédé à une visite sur place.

Il a été constaté qu'il s'agissait d'un studio aménagé dans une ancienne cave située en sous-sol de l'immeuble. L'accès se fait de l'extérieur en descendant 10 marches.

La hauteur sous-plafond n'atteint pas la hauteur minimale réglementaire de 2,20 mètres.

Le local comporte 2 fenêtres de cave ne permettant pas un éclairage naturel suffisant. Il n'existe aucun dispositif d'amenée d'air.

Au vu de ce constat, l'ARS a établi un rapport qualifiant le logement par nature impropre à l'habitation.

Le Préfet a pris un arrêté interdisant la mise à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux du local.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

Si l'insalubrité n'est pas constatée, les habitations et leurs abords relèvent des manquements aux règles d'hygiène et à la salubrité définies par le Règlement Sanitaire Départemental en application de l'article L1421-4 du CSP. Dans ce cas, le maire est chargé de veiller au contrôle de ces manquements et intervient au titre de ses pouvoirs de police générale en matière de salubrité et de sécurité.

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire en cas de dysfonctionnement ou de défaut d'entretien des installations de ventilation, de chauffage collectif, d'évacuation des eaux, de distribution d'eau froide ou chaude... La procédure est codifiée à l'article R129-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et elle est identique à celle prévue en matière de péril non imminent (cf fiche Les procédures de péril)

POINTS DE VIGILANCE

La réussite de la mission de lutte contre l'habitat indigne et notamment insalubre nécessite de réunir l'ensemble des partenaires appelés à un titre ou à un autre à œuvrer pour la résorption de l'habitat indigne, qu'il s'agisse des acteurs les plus proches du terrain (travailleurs sociaux de la CAF, du Conseil Départemental, de la MSA, des services d'aide à la personne, des élus locaux...) que des services de l'Etat.

LIMITES

Procédure réservée aux situations mettant en évidence des désordres graves (en référence à la grille d'appréciation de l'insalubrité).
Procédure pouvant induire la génération de logements dégradés vacants.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

Pertinence +++

Protéger la santé des occupants notamment en améliorant la qualité des logements et les conditions d'occupation

Facilité de mise en œuvre

- Procédure mise en œuvre par le préfet et l'ARS
- Procédure administrative contraignante pour le propriétaire et sécurisante pour les occupants
- En cas d'inoccupation du logement la réalisation des travaux n'est pas obligatoires

OUTILS A ASSOCIER

Les programmes de l'Anah (Protocole Habiter Mieux, OPAH, PIG) et les opérateurs mandatés par les collectivités.

Bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants

Objectifs

- Contraindre les propriétaires à réaliser des travaux
- Lutter contre la dégradation du tissu bâti
- Disposer de foncier pour réaliser une opération d'utilité publique

Référence législative

- Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 2243-1 à 2243-4

Moyens à mobiliser

- Disposer d'un projet d'intérêt général pour requalifier le bien,
- Mobiliser des acteurs de l'aménagement pour mettre en œuvre le projet.

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

BIEN DIT « EN ETAT MANIFESTE D'ABANDON »

REMOBILISATION DE BIENS IMMOBILIERS LAISSES A L'ABANDON

La procédure relative aux biens en l'état d'abandon autorise le Maire à procéder à l'acquisition d'un bien par expropriation pour cause d'utilité publique dans le cas où une mise en demeure faite au propriétaire d'effectuer des travaux n'a pas été suivie d'effets.

Elle offre ainsi, notamment à la commune, la possibilité d'acquérir dans des conditions dérogatoires du droit commun ces biens abandonnés pour y réaliser des opérations d'intérêt général.

> DESCRIPTION DE L'OUTIL

Biens concernés	<p>Les biens en état manifeste d'abandon peuvent être des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immeubles occupés ou vacants, - Des parties d'immeubles, - Des voies privées assorties de servitudes de passage public, - Des installations ou des terrains sans occupant qui ne sont plus entretenus. <p>Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Le propriétaire peut être connu ou non.</p>
Compétence	Elle est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien, et est conduite à son initiative.
Procédure à suivre	<p>La procédure applicable est celle de la «déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste», suivie au besoin d'une expropriation pour cause d'utilité publique.</p> <p>La procédure est conduite par le Maire et son Conseil Municipal.</p>
Étapes	<p>La procédure se déroule en 3 étapes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Constat d'abandon manifeste par procès-verbal provisoire qui identifie le bien ou la parcelle concernée et définit les travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon. Ce procès-verbal est affiché pendant 3 mois (en Mairie et sur le lieu concerné), notifié au propriétaire et doit faire l'objet de mesures de publicité. Si le propriétaire n'est pas connu, la notification est faite à la mairie. 2. Si passé ce délai, le propriétaire n'a pas réalisé les travaux ou ne s'est pas engagé par convention avec le maire à les réaliser, le maire procède à la déclaration d'abandon manifeste par procès-verbal définitif. 3. Expropriation pour cause d'utilité publique par décision du conseil municipal saisi par le maire. Le maire constitue ensuite un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique définissant à minima le coût de l'opération puis le soumet au préfet de Département qui acte l'expropriation par arrêté préfectoral. Le maire peut déléguer cette prérogative à son président d'EPCI compétent en matière d'habitat ou au Conseil Départemental. <p>L'arrêté préfectoral entraîne soit une ordonnance d'expropriation soit la cession amiable.</p>

Il existe actuellement aucun retour d'expérience de mise en œuvre de cet outil sur le département des Vosges.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Un outil pertinent pour le territoire dans des situations où les propriétaires sont en capacité de réaliser des travaux.

A défaut, l'intervention publique permet de se substituer au propriétaire voire peut permettre de réorienter l'usage du bien pour un intérêt public.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Le montage administratif de la procédure est complexe et nécessite plusieurs étapes.

La mise en place de la procédure doit préalablement identifier avec pertinence les travaux nécessaires à la remise en état du bien

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- La commune doit préalablement définir un projet de reconversion de la parcelle ou de l'immeuble, en lien avec le projet d'aménagement à l'échelle de la commune voire de l'EPCI
- Le procès-verbal provisoire devra impérativement respecter les **mesures de publicité** : affiché pendant trois mois à la mairie, sur les lieux concernés, être inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et notifié aux propriétaires.
- Le procès-verbal provisoire doit être bien détaillé et **déterminer la parcelle et mentionner les travaux** susceptibles de mettre un terme à l'état d'abandon manifeste.
- Les travaux à effectuer peuvent être utilement établis par un expert.
- La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- L'acquisition à l'amiable peut toujours se réaliser, à tout moment, en cours de procédure.

OUTILS A ASSOCIER

Cet outil dans le cadre d'une **politique de revitalisation de bourg-centre** pourra être cumulé avec :

-BAIL A REHABILITATION

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

- La **motivation** du procès-verbal provisoire devra être particulièrement **détaillée** et s'appuyer sur les conclusions de l'expert (les mesures qui y seront préconisées doivent avoir pour finalité de mettre fin à l'état d'abandon).
- Cette procédure ne peut être mise en œuvre **qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération** de la commune.
- **Seul le conseil municipal** peut autoriser le Maire à engager la procédure de déclaration d'abandon manifeste dans un but d'intérêt général.

Objectifs

Prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices qui, de fait de leur état (vétusté, fissures, ruine...), menacent la sécurité des occupants, du voisinage et/ou des tiers.

Référence législative

- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : [L 511-1 à 511-3](#), [L 521-1 à 521-3](#), R 511-1 et suivants
- Code Général des Collectivités Territoriales, article : [L 2213-24](#)

Moyens à mobiliser

- Pouvoirs de police du maire
- Péril ordinaire : faire appel au service technique de la commune ou à un « homme de l'Art »
- Péril imminent : saisir le Tribunal administratif
- Démolition totale : saisir le Tribunal de Grande Instance en référés
- Bâtiments classés : associer l'Architecte des Bâtiments de France à la procédure

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail :

amv88@vosges.fr

PROCEDURES DE PERIL

IMMEUBLES SOUMIS AUX PROCEDURES DE PERIL

Il s'agit d'un immeuble bâti	L'immeuble présente un danger réel et actuel	Atteinte à la sécurité publique
Sont concernés : les constructions (murs, toiture, poutre, plancher, plafond, garde-corps, escalier, balcons, cheminées...), les constructions non encore achevées, les travaux de terrassement...	L'origine du péril doit provenir d'un défaut d'entretien, de vices de construction ou de la vétusté de l'immeuble. Si elle est extérieure au bâtiment (incendie, inondation, mouvements de terrain...) ou si la menace n'est qu'éventuelle, le maire ne peut pas recourir à la procédure de péril.	L'immeuble représente un danger pour la sécurité des occupants, du voisinage ou des tiers (ex : enfants qui jouent dans la ruine, automobilistes qui circulent à proximité de l'immeuble).

CHOIX ENTRE LES DIFFERENTES PROCEDURES DE PERIL

Péril imminent : réservée aux situations les plus critiques (l'immeuble constitue une telle menace que des mesures de sécurisation doivent être prises sans délai), cette procédure permet un traitement rapide de la situation (quelques semaines). Son champ d'action est toutefois restreint, car le maire ne peut prescrire que des mesures provisoires (instauration d'un périmètre de sécurité, bâchage de la toiture, pose d'étais, démolition d'une corniche...)

Péril ordinaire : fondée sur la conciliation, cette procédure est menée sur un laps de temps plus long (plusieurs mois). Elle permet au maire d'ordonner les réparations destinées à mettre durablement fin au danger. Si l'état du bâtiment ne permet pas d'envisager une réparation globale, ou à un coût bien trop élevé, le maire peut aller jusqu'à prescrire la démolition totale du bâtiment

Cumul de procédures : il arrive fréquemment que les maires engagent une procédure de péril imminent afin de sécuriser rapidement l'immeuble et que, dans le même temps, ils engagent une procédure de péril ordinaire, afin d'en obtenir la démolition.

DEROULEMENT (SYNTHETIQUE) DES PROCEDURES DE PERIL

Péril ordinaire	Péril imminent
<p>Phase d'échanges Par lettre recommandée, le maire informe le propriétaire des risques constatés. Il l'invite à formuler ses observations dans un délai d'un mois (deux pour les co-propriétés). Une phase de médiation s'instaure avec le propriétaire (courriers, visites, entretiens). Si cela ne permet pas de régler la situation, le maire poursuit la procédure et prend un arrêté.</p>	<p>Saisie du Tribunal administratif et rapport de l'expert Le maire adresse un courrier au propriétaire pour l'avertir qu'il saisit le Tribunal administratif afin d'obtenir la désignation d'un expert. Ce dernier se rend sur place, examine le bâtiment et adresse son rapport au maire (délai d'environ une semaine). Si l'expert estime que le péril n'est pas imminent, la procédure s'arrête : le maire doit alors lancer une procédure de péril ordinaire.</p>
<p>Arrêté de péril ordinaire Le maire met en demeure le propriétaire de procéder aux travaux de réparation (ou de démolition) prescrits dans l'arrêté de péril. Une interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux peut être prononcée. L'arrêté fixe un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à un mois.</p>	<p>Arrêté de péril imminent Si l'expert conclut à un péril imminent, le maire prend un arrêté dans lequel il liste précisément les mesures provisoires à réaliser et il fixe un délai d'exécution (en général, 2 ou 3 semaines). L'arrêté peut être complété par des mesures de protection des occupants (interdiction d'habiter/d'utiliser les lieux).</p>
<p>Contrôle des travaux réalisés A l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire se rend sur place pour constater si les travaux entrepris par le propriétaire ont mis un terme au danger. Si tel est le cas, le maire prend un arrêté de mainlevée. Dans le cas contraire, le maire poursuit la procédure.</p>	<p>Contrôle des travaux réalisés A l'issue du délai imparti dans l'arrêté, le maire se rend sur place pour vérifier si les mesures prescrites ont été correctement réalisées. Si tel est le cas, la procédure de péril imminent s'arrête par un arrêté de mainlevée.</p>
<p>Exécution d'office des travaux Si les travaux n'ont pas été réalisés ou sont insuffisants, le maire adresse au propriétaire une mise en demeure et lui fixe un nouveau délai d'exécution. A l'issue de ce délai, si l'immeuble constitue encore une menace pour la sécurité publique, le maire ordonne l'exécution d'office des travaux, pour le compte et aux frais du propriétaire négligent.</p>	<p>Exécution d'office des travaux Si les mesures provisoires n'ont pas été réalisées, ou si elles sont insuffisantes, le maire ordonne leur exécution d'office, pour le compte et aux frais du propriétaire négligent. Si les travaux mettent fin à l'imminence du péril, mais pas au péril en lui-même, le maire doit entamer une procédure de péril ordinaire.</p>



UN CAS VOSGIEN

La commune a mobilisé cet outil en vue de démolir des bâtiments pour réaménagement une partie de son bourg-centre. Pour ce faire, la **commune a acquis l'ensemble de ces propriétés en suivant deux possibilités** : une **vente amiable** avec les propriétaires des immeubles délabrés ou passer par la **procédure de péril** si l'amiable n'aboutissait pas. La commune a **rencontré les propriétaires** et leur a expliqué le **fonctionnement de la procédure de péril et ses coûts** (expertise, travaux). Suite à ces échanges, les biens ont été cédés en l'état pour des sommes minimes.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Ne pas tarder à intervenir** : si le maire n'engage pas de procédure de péril alors qu'il a connaissance de la situation, sa responsabilité peut être engagée en cas d'accident (pour défaut d'exercice de ses pouvoirs de police). Peu importe si l'immeuble est dans cet état depuis des années ou qu'il soit inoccupé : le maire doit intervenir,
- **Privilégier la médiation et la conciliation** : la menace d'une intervention de l'autorité publique est généralement suffisamment dissuasive pour régler la majorité des situations de péril,
- **Astreinte** : lorsque le bâtiment est à usage principal d'habitation, l'arrêt de péril peut prévoir que la non-exécution des réparations dans les délais impartis expose le propriétaire au paiement d'une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 € par jour de retard.

POINTS DE VIGILANCE

- **Démolition** : ne jamais ordonner la démolition totale d'un bâtiment dans le cadre d'une procédure de péril imminent,
- **Bâtiments mitoyens** : si l'immeuble en péril est mitoyen, il faut intégrer les propriétaires mitoyens à la procédure (mention dans l'arrêté, notification de l'arrêté et, si nécessaire, prescription de travaux de consolidation du bâtiment mitoyen),
- **Cessation de paiement du loyer** : le loyer et les charges des occupants cessent d'être dus à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril,
- **Aides au logement** : les aides au logement (AL/APL) sont suspendues tant qu'il n'est pas mis fin au péril,
- **Obligation de relogement** : le propriétaire de l'immeuble frappé d'une interdiction d'habiter/utiliser les locaux doit assurer le relogement des occupants (temporaire ou définitif, selon les prescriptions de l'arrêté de péril du maire).

LIMITES

- **Origine du péril** : les procédures de péril ne peuvent pas être utilisées lorsque l'origine du danger est extérieure au bâtiment (incendie, inondation, mouvement de terrain...) ou en cas d'urgence absolue. Dans ce genre de situation, le maire doit fonder son intervention sur ses seuls pouvoirs de police générale,
- **Risque financier** : lorsque la commune exécute des travaux d'office, elle agit pour le compte et aux frais du propriétaire négligent. Les frais ainsi avancés (expertise, coût des travaux...) sont recouverts comme en matière de contributions directes. Mais en cas d'insolvabilité du propriétaire, il peut s'avérer compliqué d'obtenir le remboursement des sommes engagées par la commune.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +++

- Cet outil permet à la commune de remédier rapidement à des situations présentant un risque pour la sécurité publique.
- Il permet de régler efficacement la problématique des ruines situées en plein cœur du centre-bourg. En effet, dans le département, une partie du parc immobilier est insuffisamment entretenu, voir laissé à l'abandon (souvent en raison de successions non réglées ou de propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens d'entretenir correctement leur bien immobilier).

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +

- Le maire est seul compétent : s'agissant de l'exercice de ses pouvoirs de police, il n'a pas à faire délibérer son conseil municipal avant d'engager la procédure ou d'ordonner l'exécution d'office des travaux.
- Procédure de péril ordinaire : des mois et plusieurs interventions sont généralement nécessaires pour régler définitivement la situation. Cela implique d'organiser l'action du maire et des services communaux en conséquence.

OUTILS A ASSOCIER

Habitat indigne : si l'immeuble présente à la fois un risque pour la sécurité publique (péril) et pour la santé des occupants (voir fiches sur l'habitat insalubre et la non-décence), le maire devra mener de front les deux procédures pour régler définitivement la situation.

QUI MOBILISE L'OUTIL ?	DESTINATAIRES	PROBLEMATIQUE
- Commune/EPCI compétent en restauration immobilière/État (si accord de la commune ou EPCI compétent)	- Propriétaires (privés et bailleurs)	- Bâti suffisamment dégradé

Objectifs

- Faire réhabiliter en intérieur et extérieur des constructions déjà existantes.
- Résorber la vacance.
- Accompagner la mutation des territoires.

Références législative et réglementaires

- Code de l'Urbanisme, articles : L 300-1, L313-1, L 313-4-1 à 4 / R 313-23 à 36
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, article : R 131-3 et suivants, R.132-1 à 4
- Code Général des Collectivités Territoriales, article : L 5216-5
- Code de la Construction et de l'Habitation, articles : L 321-1 et R 325-1 et suivants
- Code Général des Impôts, article 156, I, 3°

Moyens à mobiliser

- Faire appel à un bureau d'étude pour juger de l'état du bâti,
- Faire prendre ORI DUP au Préfet.

Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)

INJONCTION FAITE AUX PROPRIETAIRES DE REHABILITER LEUR BIEN

La législation permet d'intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRE REMEDIABLE	BATI INSALUBRE IRREMIABLE
loi	Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
Degré d'incitation	INCITATION (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIFS ET COERCITIFS (action de la collectivité publique)	CONTRAINTES (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

Une collectivité peut **traiter du bâti dégradé sur un périmètre précis (périmètre de restauration immobilière)** en incitant les propriétaires à réaliser des travaux qui ont été déclarés d'utilité publique à la vue de leurs nécessités.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité va pouvoir exiger des propriétaires la réalisation de travaux relevant de l'utilité publique sur du bâti existant qui ne présente pas de dimension patrimoniale (sinon il s'agit d'une ORI PSMV) dans le but de traiter les conditions d'habitabilité d'un immeuble suffisamment dégradé (périmètre/vocation d'habitation/collectifs ou non, en mono-propriété ou en copropriété/vacants ou occupés).

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Cette ORI peut être engagée dans une commune dotée ou non d'un document d'urbanisme, un EPCI compétent en matière de restauration immobilière voire même être déléguée à l'État (avec accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme).

La procédure se déroule de la manière suivante :

- **Prise de délibération** et éventuellement concertation,
- **Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)** avec constitution d'un dossier précisant périmètre, bâtiments concernés, programme global des travaux et leur estimation sommaire
- **Enquête publique et prise d'arrêté de DUP** par le préfet (valable 5 ans)
- **Enquête parcellaire** (avec enquête publique) avec précision de la nature des travaux et des délais de réalisation. Il s'agit d'identifier les propriétaires et de leur notifier individuellement les travaux à réaliser ; les propriétaires déclarent leur intention ou non de réaliser les travaux.
- **Arrêté de cessibilité** (expropriation) du préfet pour les propriétaires des biens ayant refusé les travaux ou qui ne se sont pas prononcés.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH le THIRORI** dans la phase d'acquisition des biens issus de l'expropriation. **Cette subvention sera accordée uniquement si les biens se destinent à un objectif de mixité sociale.**



JOINVILLE, UNE COMMUNE VOLONTAIRE

Cette ville de 3486 habitants dispose d'un centre historique qui constitue un atout dont la mise en valeur avait été délaissée, malgré sa localisation stratégique et son enjeu patrimonial. La situation était telle que pour mettre fin à cette situation (**logements fortement dégradés et vacants**), la commune a décidé de recourir à la procédure d'Opération de restauration immobilière.

Pour que cet outil permette à la commune de remédier réellement à cette situation, celle-ci a fait appel préalable au lancement de l'opération, à des cabinets d'expertise indépendants pour mener des études pré-opérationnelles au projet afin de pré-calibrer l'opération. Ces études ont permis d'estimer le nombre d'immeubles précisément ciblés. Ces études ont mis aussi en avant que le **bâti était très dégradé** (les immeubles ciblés s'étant avérés vétustes voire insalubres), que la majorité des logements se trouvant dans ces immeubles **étaient inhabités** et que les **rez-de-chaussée commerciaux étaient majoritairement fermés**.

Une OPAH-RU afin d'inciter les propriétaires à faire des travaux sur leurs immeubles a d'abord été lancée. **Des arrêtés d'abandon manifeste, de biens vacants et de périls** sont venus s'y ajouter. Puis, afin de disposer d'un **volet contraignant et d'un véritable levier d'action** sur les propriétaires pour qu'ils exécutent les travaux imposés, une **ORI** a été instaurée. **L'enquête publique** menée par le Préfet concernant le dossier de la Ville a abouti à ce qu'il prenne un **arrêté déclarant l'opération concernée d'utilité publique**.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- ORI peut être prévu dans un PSMV s'il s'agit de revaloriser un centre ancien.
- Des **incitations** peuvent être accordées aux **propriétaires bailleurs si les immeubles sont compris dans le périmètre d'un secteur sauvegardé** (PSMV/ZPPAUP/AVAP).
- Propriétaires occupants/bailleurs sous certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.
- Si la collectivité ne veut pas assurer la conduite de l'opération, conclure des **marchés publics pour les études opérationnelles et une concession d'aménagement**.
- Si nécessaire, la commune pourra se faire financer son déficit foncier par le biais du THIRORI dans cette ORI DUP.

POINTS DE VIGILANCE

- Mener des **concertations préalables** afin de préparer rapidement le programme global des travaux.
- Afin que le programme global des travaux repose sur des **données fiables et une estimation des coûts réalistes**, missionner des « **hommes de l'art** » pour **procéder à de véritables visites domiciliaires** (les propriétaires ou occupants ne peuvent s'y soustraire). Il s'agit de mobiliser les moyens d'ingénierie nécessaire à l'établissement du dossier d'enquête.

LIMITES

- Les **terrains nus** ne sont pas compris dans le champ d'application de la restauration immobilière.
- Atteinte portée au droit de propriété et à la liberté des propriétaires car la contrainte est rendue possible (DUP).
- Cette opération ne pourra **s'imposer que lorsque tous les outils incitatifs auront déjà été tentés**.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil adapté au contexte vosgien :

- De nombreux centres-bourgs vosgiens représentent un atout pour leur bassin de vie, les administrés constateront le retour de l'attractivité.
- **Outil qui permettra à la collectivité publique d'enclencher des travaux conséquents** car locataire et occupant auront une obligation de faire et ne pourront s'opposer à l'exécution de travaux déclarés d'utilité publique.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite une technicité juridique :

- Travail administratif (études préalables, périmètre pertinent, identification propriétaire).

OUTILS A ASSOCIER

Cette procédure doit s'accompagner d'une communication vis-à-vis des propriétaires.

Pour les **biens vacants** situés dans le périmètre de l'ORI, le recours à la procédure de BIENS VACANTS ET SANS MAITRE et à la procédure de BIEN DIT « EN ÉTAT MANIFESTE D'ABANDON » sont envisageables.

Des outils **financiers incitatifs** (TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES, un abattement de 50 % pour les propriétaires pour une durée de 5 ans pour les dépenses d'équipement vouées à améliorer la performance énergétique de leurs logements/subventions ANAH) et **contractuels** (BAIL À RÉHABILITATION) pourront aussi être associé à l'ORI afin de permettre aux propriétaires compris dans le périmètre de l'ORI qui ont peu de revenu de rénover ou de faire rénover leur bien.

SITUATION DE BLOCAGE

Si le propriétaire n'a pas agit en réalisant les travaux demandés, il sera **exproprié ce qui permettra à la puissance publique de prendre le relais**. En effet, **la commune passera de l'ORI à l'outil THIRORI et c'est elle qui prendra en charge les travaux**.

Si la commune rencontre des difficultés pour financer l'acquisition des biens des personnes expropriées, **elle pourra envisager le recours à la subvention THIRORI de l'ANAH**. Le financement THIRORI est rendu possible uniquement si la commune accepte d'orienter ses biens vers un objectif de mixité sociale, d'où la nécessité d'une importante motivation lors de l'acquisition.

Pré-requis

- Avoir défini un projet urbain
- S'inscrire dans une stratégie urbaine et foncière

Objectifs

- Bénéficier d'une priorité d'acquisition aux immeubles en voie d'aliénation (vente, cession, don, leg) dans des secteurs pré-définis pour réaliser un projet d'intérêt général

Références législatives

- Code de l'urbanisme :

[L210-1 et suivants](#),
[L211-1 et suivants](#),
[L213-1 et suivants](#), [L300-1](#),
[R211-1 et suivants](#),
[R213-1 et suivants](#)

Moyens à mobiliser

- Suivre les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail : amv88@vosges.fr

- Établissement Public Foncier de Lorraine :

Mail :
sebastien.agamennone@epfl.fr
Tél : 03 83 80 02 34

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

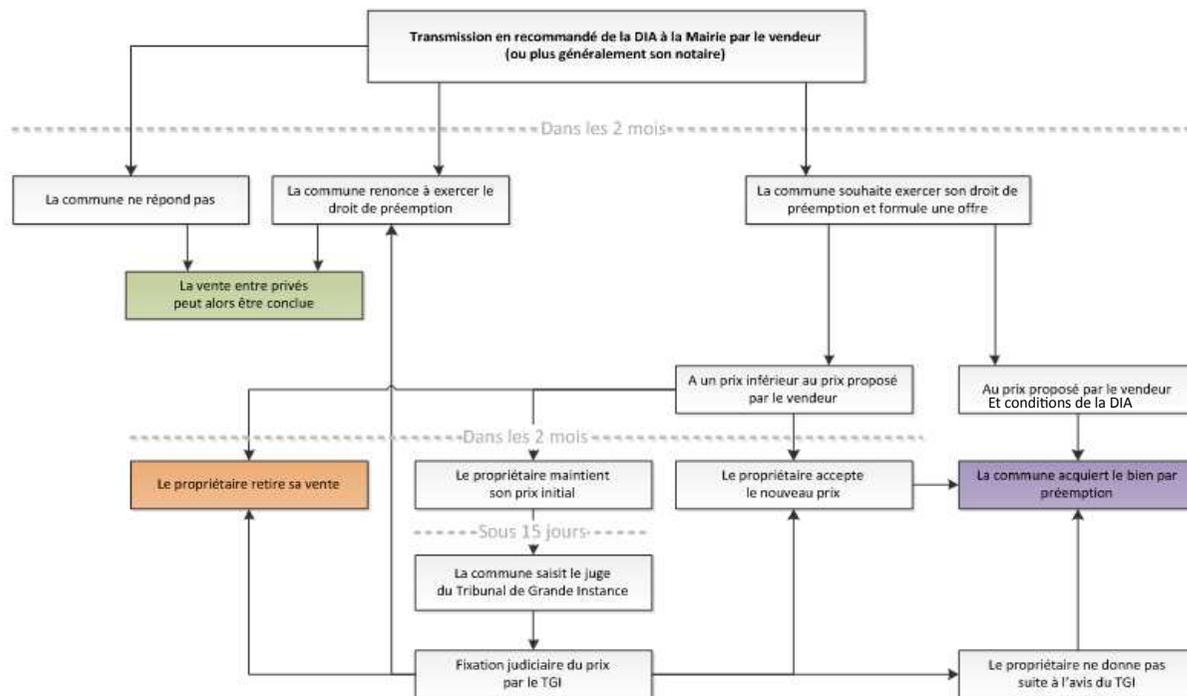
LA COLLECTIVITE VEUT DISPOSER DES CAPACITES DE REALISER UN PROJET D'INTERET GENERAL

Ce droit donne à son titulaire la possibilité d'acquérir prioritairement des biens, dans une zone pré-définie pour y réaliser une opération d'aménagement.

Le droit de préemption urbain au bénéfice des communes a été institué par la [loi n°85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Il a ensuite évolué au gré de lois successives, parmi lesquelles les [lois SRU\(2000\)](#), [UH \(2003\)](#) et [ALUR \(2014\)](#).

> DESCRIPTION DE L'OUTIL

Objet obligatoire (L300-1 CU)	Mise en œuvre, dans l'intérêt général , de : projet urbain / politique locale de l'habitat / maintien, extension ou accueil d'activités économiques / développement des loisirs et du tourisme / réalisation d'équipements collectifs / lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux / renouvellement urbain	
Périmètre	Communes dotées d'un PLU approuvé : - Tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser - Tout ou partie d'un territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé	Communes dotées d'une carte communale approuvée : - Un ou plusieurs périmètres délimités sur la carte communale Pour la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement déterminé
Institution / Suppression / Rétablissement	Délibération du conseil municipal (ou organe délibérant), avec carte des périmètres le cas échéant A chaque modification ou révision qui étend les zones urbaines ou à urbaniser, il convient de re-délibérer pour étendre le droit de préemption.	Délibération du conseil municipal (ou organe délibérant), précisant pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée, avec carte du ou des périmètre(s)
Titulaire	De droit : la collectivité compétente en matière d'urbanisme (EPCI ou commune) par délibération de son organe délibérant ou le maire par délibération du conseil municipal sous la forme d'un arrêté Par délégation : Etat, collectivités locales, établissements publics (tels que EPF dans le cadre d'une convention foncière) ou concessionnaires d'une opération d'aménagement VEILLER A CE QUE LA PERSONNE QUI SIGNE LA DECISION DE PREEMPTER DISPOSE DE LA COMPETENCE POUR LE FAIRE.	
Biens concernés	Toute transaction relative à un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti.	
Exercice du DPU	1/ Le vendeur (ou notaire) notifie le projet de cession en mairie où se situe le bien, par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2/ Sous 2 mois, le titulaire du DPU notifie sa décision motivée de préemption (silence vaut renonciation) aux conditions fixées par le vendeur ou après demande de révision de prix. En cas de désaccord, le prix est fixé par le juge d'expropriation. Les 2 parties peuvent renoncer à la mutation dans les 2 mois suivant cette décision juridictionnelle.	
Droit de délaissement / Renoncement / Rétrocession	- Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer l'acquisition du bien au titulaire du DPU ; le refus du titulaire annule le DPU sur ce bien dans les mêmes conditions pour 5 ans. - Si le titulaire du DPU renonce à l'acquisition d'un bien dont le prix a été fixé par le juge d'expropriation, le titulaire du DPU ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire dans les mêmes conditions pendant 5 ans. - Si dans les 5 ans suivant son acquisition, le titulaire du DPU veut utiliser le bien à d'autres fins que celles prévues par le code de l'urbanisme, il doit en informer l'ancien propriétaire et les acquéreurs évincés ; ceux-ci peuvent racheter l'ancien bien.	



PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Pertinent (mais pas suffisant)

- Cet outil permet à la collectivité d'avoir la capacité d'agir
- Constitue un moyen de connaître les prix et d'établir des références
- De nombreuses communes en disposent déjà

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +++

L'outil est facile à mettre en œuvre :

- Par la collectivité elle-même
- Et modulable : suppression et rétablissement possibles

OUTILS A ASSOCIER

Il sera possible de cumuler cet outil avec d'autres :

- L'emplacement réservé (PLU)

SITUATION DE BLOCAGE

Le DPU ne permet pas à la collectivité de choisir quand acquérir le bien : il doit être mis en vente.

En cas de nécessité justifiable (intérêt général, inconvénients excessifs...) et à la **suite de la déclaration d'utilité publique**, la collectivité pourra envisager de mobiliser la **PROCEDURE D'EXPROPRIATION**.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Tous les échanges doivent se faire par écrit et être notifiés en AR/remise en mains propres contre dépôt,**
- Signification par huissier
- Registre des DIA permet de monter un observatoire du foncier
- Solliciter l'avis sur **les conditions de la DIA** aux services de France Domaine dès réception de la DIA

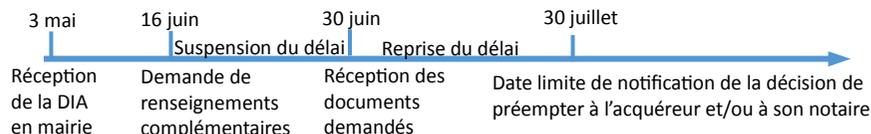
POINTS DE VIGILANCE/LIMITES

- Procédure très formalisée : veiller à respecter scrupuleusement les règles de publicité, d'affichage, les délais.
- Disposer du budget nécessaire à l'achat des biens et à leur gestion (travaux de sécurisation par exemple en cas de biens dégradés)
- Définir préalablement une zone et un projet d'aménagement (grandes lignes). Il est nécessaire de motiver la décision de préempter
- Veiller à réaliser des objectifs visés par la collectivité afin de mener sur le long terme le projet d'aménagement : si le projet n'est pas réalisé dans un délai de cinq années, il existe un droit de rétrocession au profit de l'ancien propriétaire et des acquéreurs évincés.
- Si la collectivité renonce tacitement ou expressément à la vente aux prix et conditions de la DIA (soit dans le délai des deux mois ou après fixation judiciaire du prix), le propriétaire peut vendre son bien dans un délai de 5 ans sous réserve que ce soit les mêmes conditions de la DIA.

Bon à savoir...

DEUX DELAIS A RETENIR

- Dans le délai de **2 mois**, le titulaire du droit de préemption peut demander des renseignements complémentaires (avant contrat, dossier technique avant vente...) et la visite du bien ([art L213-2](#) code urbanisme). Ces demandes suspendent le délai.



- Dans le délai de **4 mois**, le paiement ou la consignation du prix doit être effectué

Objectifs

- Maintenir la vocation commerciale des biens en voie d'aliénation
- Pérenniser l'activité commerciale en centre ville ou diversifier l'offre commerciale dans certains secteurs définis

Références

- Code de l'urbanisme : [L 214-1 et suivants](#), ainsi que [L 213-4 à 7](#), [R 214-1 et suivants](#) et [R 214-11 et suivants](#)

Moyens à mobiliser

- Analyser le contexte local,
- Délibérer,
- Prévoir un budget pour l'acquisition,
- Gérer les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA),
- Publier un avis de rétrocession
Si nécessaire :
- Saisir le juge de l'expropriation
- Conclure une location-gérance

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :
- Mail : amv88@vosges.fr**

DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE

LA COMMUNE VEUT PRESERVER SON COMMERCE DE PROXIMITE

Cet outil permet aux collectivités de favoriser le maintien et/ou le développement des activités commerciales et artisanales dans le centre-bourg.

La collectivité peut ainsi se substituer à l'acquéreur pressenti, devenir propriétaire du fonds commercial ou titulaire du bail commercial et disposer d'un délai de deux ans pour le rétrocéder au repreneur (commerçant ou artisan) de son choix.

Attention : le droit de préemption commercial ne concerne que les fonds de commerce (activité, clientèle, chiffre d'affaires, salariés) hors licence d'exploitation.

Pour les locaux s'y rattachant, c'est le droit de préemption urbain qui doit être mobilisé (*voir fiche DPU*).

DESCRIPTION DE L'OUTIL

Institution	Par délibération motivée, la commune délimite un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel elle pourra exercer son droit de préemption commercial. La délibération est accompagnée d'un plan de zonage et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité. La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) doivent être consultées pour avis.
Titulaire	Communes : toutes peuvent instaurer ce droit de préemption, même celles qui ne sont pas dotées d'un PLU EPCI : la commune peut déléguer cette compétence à son intercommunalité (EPCI) Délégué : la commune (ou l'EPCI) peut déléguer son droit de préemption à un établissement public, une SEM, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale
Opérations concernées	Sont concernées : les aliénations à titre onéreux (cession, apport en société et échange) de : - fonds artisanaux / fonds de commerce / baux commerciaux - terrains portant ou destinés à porter des commerces ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 m ² Sont exclues : les ventes réalisées sous la forme de cession de parts sociales et les aliénations intervenues dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire (plan de sauvegarde ou de cession d'entreprise)
Procédure de préemption	Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : le cédant adresse à la commune une DIA qui indique le prix de cession, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés et la nature de leur contrat de travail, le chiffre d'affaires et les conditions de la cession. Le bail commercial doit être joint à la DIA. Décision de la commune : la commune a deux mois pour notifier sa décision motivée de préempter (son silence vaut renonciation) aux conditions fixées par le vendeur ou après demande de révision de prix. En cas de désaccord persistant sur le prix de vente, ce dernier est fixé par le juge de l'expropriation.
Rétrocession	Dans les deux ans suivant l'acquisition, le titulaire du droit de préemption doit rétrocéder le bien à une entreprise, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale. Les modalités de rétrocession sont : - Affichage en mairie de l'avis de rétrocession - Délibération de la commune (ou EPCI) qui indique les conditions de la rétrocession et justifie le choix du cessionnaire - En cas de préemption d'un bail commercial : l'accord du propriétaire-bailleur est obligatoire Pour que le commerce garde sa valeur, il doit continuer à être exploité. C'est pourquoi, depuis 2012, les communes sont autorisées à recourir à la location-gérance. Le délai de rétrocession peut même être prolongé de 2 à 3 ans pour permettre à la commune de continuer à bénéficier de ce dispositif tant qu'elle n'a pas trouvé de preneur.

HAROL ET VITTEL, UN OUTIL MIS EN PLACE SANS, A CE JOUR, DE MISE EN OEUVRE

Les communes de Harol (667 habitants) et Vittel (5544 habitants) l'ont mis en place respectivement en 2010 et 2008. Cette prise de délibération permettait à chaque commune de se doter d'un moyen pour endiguer la disparition de commerces et d'artisanat sur leur territoire.

Néanmoins, après plusieurs années, aucune de ces deux communes n'a été en capacité de mettre en œuvre cet outil, faute de repreneur.

En effet outre la problématique du budget nécessaire, le droit de préemption sur les fonds de commerce nécessite la rétrocession à une tierce personne en capacité de mettre en place une activité commerciale ou artisanale.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

Inscrire l'utilisation de cet outil dans le cadre d'un projet global de revitalisation.

Collaborer avec la CCI : lors de l'élaboration du périmètre de sauvegarde, il est conseillé de tenir compte de l'avis de la CCI car elle dispose d'une connaissance précise de l'activité et du tissu économique local. La CCI peut également jouer un rôle crucial pour aider les collectivités à trouver un repreneur après la préemption.

Choix stratégique : définition et motivation du périmètre de préemption

Il est recommandé de cibler le périmètre sur les parties du territoire dont les enjeux en termes de commercialité sont les plus grands. Une analyse approfondie du tissu commercial local est donc nécessaire, identifiant notamment les typologies existantes et manquantes, les pôles et linéaires commerciaux, l'évolution de l'environnement commercial face aux besoins de la population (évolution démographique, programmes de logements envisagés, secteurs touristiques, quartiers prioritaires de politique de la ville, taux de vacances, friches éventuelles...).

Assurer la continuité de l'exploitation du commerce pendant la recherche d'un repreneur

Pour que le fonds garde toute sa valeur, il doit continuer à être exploité : le risque serait en effet de laisser le fonds sans activité, ce qui aurait pour effet d'amoindrir les chances de trouver un repreneur. Avant de préempter, la collectivité doit donc être en mesure de faire face financièrement à une situation potentiellement complexe, d'autant qu'elle devra s'acquitter à l'égard du bailleur de l'ensemble des obligations contenues dans le bail commercial (dont le paiement des loyers) et satisfaire à ses obligations à l'égard des salariés.

POINTS DE VIGILANCE

- Disposer du budget nécessaire à l'achat des biens
- Bonne coordination avec l'exercice du droit de préemption urbain
- Veiller à l'équilibre des activités commerciales ou artisanales dans le périmètre de préemption

LIMITES

- Cet outil ne concerne que les fonds : l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain (*voir fiche DPU*)
- Cet outil ne permet pas à la collectivité de forcer la vente, ni de choisir le moment pour acquérir le bien.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Le maintien d'un commerce de proximité participe pleinement à l'animation du centre-bourg

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE --

Grande difficulté de mise œuvre de par la nécessité de trouver un repreneur

Coût budgétaire et risque financier non négligeable si la collectivité ne trouve pas très rapidement un repreneur.

OUTILS A ASSOCIER

Le contrat de revitalisation artisanale et commerciale

Créé par la loi du 18 juin 2014 et pour une durée de 5 ans, cet outil expérimental a pour objet de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres définis.

L'avantage est qu'un opérateur peut être chargé d'acquérir les biens nécessaires à la mise en œuvre du contrat, y compris par voie d'expropriation ou de préemption. Cet opérateur procède aux ventes, locations ou concessions de biens inclus dans le périmètre. Il assure les études et travaux nécessaires.

Pré-requis

Avoir défini un projet urbain
S'inscrire dans une stratégie
urbaine et foncière

Objectifs

- Agir pour l'intérêt général,
- Acquérir un potentiel immobilier dans des situations de rétention.

Références législatives

- Code Civil : [Article L 545](#)
- [Code de l'Expropriation](#) pour cause d'utilité publique

Moyens à mobiliser

- EPFL
- Service de la Préfecture
- AMO, bureau d'études ou aménageurs pour l'établissement du projet et le cas échéant de l'étude d'impact ET conseils juridiques (avocats)

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

Mail : amv88@vosges.fr

- Établissement Public Foncier de Lorraine :

Mail :
sebastien.agamennone@epfl.fr

Tél : 03 83 80 02 34

L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

PROCEDURE D'APPROPRIATION D'AUTORITE DE BIENS IMMOBILIERS PAR UNE COLLECTIVITE MOYENNANT INDEMNITE

L'expropriation permet aux personnes publiques (État, collectivités), moyennant le versement d'une indemnité, de déposséder un particulier ou une personne morale de son bien, pour l'incorporer dans leur patrimoine. L'utilité publique peut être déclarée dans tous les domaines de la puissance publique (social, hygiène, économique, culturel notamment) sous couvert de l'absence de solution alternative et d'inconvénients excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Par ailleurs, un régime dérogatoire du droit commun de l'expropriation existe pour faciliter la résorption de l'habitat indigne.

DESCRIPTION DE L'OUTIL

Biens concernés	Tous les biens immobiliers et droits réels ainsi que quelques bien meubles (fonds de commerce) sont susceptibles d'expropriation.
Mise en œuvre	La décision de recourir à la procédure d'expropriation doit faire l'objet d'une délibération expresse du conseil municipal .
Procédure à suivre	La procédure se poursuit ensuite suivant deux phase distinctes : une phase administrative de déclaration d'utilité publique (DUP) et une phase judiciaire d'expropriation
Étapes	<p>1. Phase administrative :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Enquête préalable à la DUP menée par un commissaire enquêteur : pour consulter le public sur l'utilité publique → Déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral → Enquête parcellaire ouverte par arrêté préfectoral pour identifier les parcelles concernées et les propriétaires → Arrêté préfectoral de cessibilité, notifié au propriétaire et au juge de l'expropriation <p>NB : il est possible de déposer l'enquête pour l'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointement.</p>
Les acquisitions amiables peuvent se réaliser pendant les deux phases	<p>2. Phase judiciaire:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Transfert de propriété par cession amiable, ou à défaut ordonnance d'expropriation (le Préfet saisit le juge de l'expropriation) → Fixation des indemnités par le juge de l'expropriation ou par traité d'adhésion (accord avant fixation) → Paiement ou consignation → Prise de possession du bien par la collectivité

DEROGATION A LA PROCEDURE DE DROIT COMMUN POUR RESORPTION D'HABITAT INDIGNE (Expropriation VIVIEN)

Cette disposition concerne les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable (interdits à l'habitat), les immeubles frappés d'un arrêté de péril ordonnant leur démolition (ou inhabitable), les immeubles salubres dont l'expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres (ou présentant une menace) ainsi que les terrains où sont situés les immeubles insalubres.

Les dérogations portent :

- Sur l'**exemption d'enquête publique** préalable à la DUP ; elle est établie sur la seule base des arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril,
- Sur le **mode d'évaluation des immeubles expropriés** ; elle est spécifique au statut des propriétaires (bailleurs ou occupants)
- Sur la **prise de possession anticipée** ; la date de prise de possession est fixée dans l'arrêté préfectoral de DUP. Celle-ci est effective dès le paiement
- Ou la **consignation d'indemnités provisionnelles**. La procédure se poursuit, après la prise de possession, suivant les règles du droit commun.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- Établir un calendrier de la procédure : il est possible d'engager la fixation des indemnités dès l'arrêté d'ouverture d'enquête
- L'enquête parcellaire permet de déterminer précisément les immeubles et parcelles concernés qui seront repris dans l'arrêté de cessibilité
- Avoir recours à l'aide d'un **établissement spécialisé dans la gestion foncière pour mener à bien la procédure** (EPF par exemple).
- L'acquisition à l'amiable peut toujours se réaliser, à tout moment, en cours de procédure. Le fait de pouvoir mener en parallèle les deux procédures, tout en privilégiant dans un premier temps l'acquisition amiable (discussion établie sur le prix de référence donné par France domaine), permet en cas d'obstacle fort ou de refus, de basculer sur la procédure d'expropriation sans perte de temps.
- Le recours à cet outil doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires, être fortement portée politiquement, et mobiliser une forte ingénierie.

POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

- La DUP doit être compatible avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLU),
- La durée de la procédure peut entraîner un renchérissement du prix du foncier. Théoriquement la date de référence correspond à un an avant l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- La procédure d'expropriation ne peut pas constituer un mode habituel d'acquisition foncière ; l'utilité publique du projet doit être clairement démontrée,
- La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques visées par le code de l'environnement ([articles L.123-2](#) et [L.126-1](#)),
- Les anciens propriétaires disposent d'un droit de rétrocession si dans le délai de cinq ans, les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue par la DUP, sauf si une nouvelle DUP est prise.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

- Dans le cas d'une situation de blocage lors d'un projet d'intérêt général porté par la collectivité.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place :

- Des **étapes** qui demandent une technicité juridique.
- **Formalités publicitaires** à réaliser pour faire partir les délais de recours.
- **Travail administratif** important à accomplir.

OUTILS A ASSOCIER

Sans objet.

Bon à savoir...

En moyenne la procédure dure 2 ans (à adapter au contexte vosgien)

Objectifs

- Acquérir des biens sans propriétaires,
- Lutter contre la dégradation du tissu bâti,
- Réhabiliter le bâti à forte valeur patrimoniale.

Références législatives

- Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), articles : L. 1123-1 à 4 et L. 2222-20
- Code civil, articles : 539, 713

Moyens à mobiliser

Prendre contact relativement tôt avec les services fiscaux (service du cadastre, de la publicité foncière et du recouvrement des taxes foncières).

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :
Mail : amv88@vosges.fr

BIEN VACANT ET SANS MAITRE

ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS VACANTS SANS MAITRE

Les communes, les intercommunalités (EPCI) ou à défaut l'État peuvent incorporer gratuitement (hors coût de procédure) des biens immobiliers sans maître dans leur patrimoine.

Biens concernés	Il existe trois types de biens sans maître, listés à l'article L 1123-1 du CG3P (voir ci-dessous). Ils sont à distinguer des biens en déshérence, qui sont les biens des personnes décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession. Ces derniers relèvent de la compétence de l'État, et la commune ne pourra intervenir avant l'expiration du délai de trente ans.		
Compétence	Cette procédure est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien et elle est conduite à son initiative. Par délibération, la commune peut renoncer à exercer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de l' EPCI dont elle est membre. Si l'EPCI y renonce, cette compétence revient à l' État .		
Contexte	Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, dont aucun héritier ne s'est présenté	Bien de propriétaire non connu pour lequel la taxe foncière sur la propriété bâtie n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers	Bien de propriétaire non connu, qui n'est pas assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lequel la taxe foncière sur la propriété non bâtie n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers
Procédure : Étape 1 : constat que le bien est présumé sans maître	→ Intégration de plein droit Enquête préalable de la commune ou de l'EPCI afin de s'assurer de la qualification de bien sans maître. Des informations peuvent être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) ou des notaires. Il est également possible de prendre l'attache du services de France Domaine.	Arrêté constatant que l'immeuble est sans maître, après avis de la commission communale des impôts directs Publication et affichage de cet arrêté pendant six mois Notification de l'arrêté au Préfet et aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes Passé un délai de six mois : si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître	Au 1 ^{er} juin de chaque année : un arrêté préfectoral dressant la liste des immeubles concernés par commune est transmis aux maires Publication et affichage en mairie de cet arrêté Notification de l'arrêté aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières Passé un délai de six mois : si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, le bien est présumé sans maître par le Préfet, qui le notifie au maire
Étape 2 : incorporation dans le domaine communal	Délibération autorisant l'acquisition du bien par le maire ou le président de l'EPCI Affichage en mairie (ou siège de l'EPCI) du procès-verbal constatant la prise de possession de l'immeuble	Délibération incorporant le bien dans le patrimoine (inter)communal Arrêté constatant cette incorporation A noter : à défaut de délibération dans un délai de six mois après la qualification de bien sans maître (<i>voir plus-haut</i>), la propriété de l'immeuble est attribuée à l'État	Délibération incorporant le bien dans le patrimoine (inter)communal Arrêté constatant cette incorporation A noter : à défaut de délibération dans un délai de six mois après la qualification de bien sans maître (<i>voir plus-haut</i>), la propriété de l'immeuble est attribuée à l'Etat

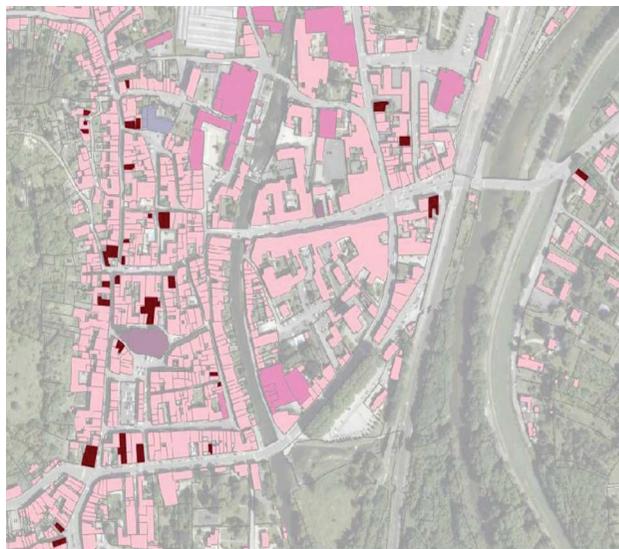


Commune de Joinville,
Haute-Marne

JOINVILLE, UNE COMMUNE QUI S'INVESTIT DANS LA REVITALISATION DE SON BOURG

La ville de Joinville, bourg-centre de Haute-Marne (3 486 habitants), mène depuis 2012 une **politique globale et active** de requalification de son centre. Pour mener à bien son projet, la commune a réalisé un **diagnostic** général, mis en place un Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP) et s'est dotée de moyens humains : elle a recruté un chargé de projet afin de créer un binôme dynamique technicien/élu.

Ainsi, en ayant les moyens techniques, la Ville a pu se doter d'une **stratégie immobilière** visant à remettre sur le marché des immeubles vacants depuis longtemps et dégradant fortement l'image du bourg. Le recours à la procédure de biens sans maître sur 5 immeubles a été pertinent puisque la Ville a pu **acquérir ces biens aux coûts de procédure** (en moyenne moins de 1 000 euros pour un immeuble) et les remettre sur le marché après une mise en sécurité ou une restauration complète selon l'état du bâtiment.



Immeubles en état d'abandon manifeste, de péril, d'insalubrité, de non décence, en ravalement obligatoire, vacants et sans maître ou en ORI...
...près de 40 édifices font l'objet d'une procédure coercitive

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Enquête préalable** de la commune auprès des services fiscaux pour savoir si les taxes foncières sur les propriétés bâties ont été acquittées,
- La commune devra **anticiper ce qu'elle va faire de son bien** à l'issue de la procédure,
- La collectivité va pouvoir mener son projet de revitalisation de bourg-centre à moindre coût.

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES

- Un notaire devrait être présent au cours de la procédure car elle fait appel à des notions complexes de droit des successions,
- Les communes peuvent se **rapprocher des services de France Domaine** pour s'assurer qu'elles ne sont pas en train d'appréhender par mégarde un bien en déshérence revenant à l'État (moins de 30 ans).

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Outil relativement pertinent :

Le territoire vosgien est le témoin d'un bâti abandonné à forte valeur patrimoniale.

Cet outil permet de régler les problèmes de succession, d'acquérir les biens dégradés (ou en voie de dégradation) ou jouissant d'une localisation stratégique (pour la collectivité).

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

Outil complexe nécessitant un appui technique et réglementaire

OUTILS A ASSOCIER

Cet outil dans le cadre d'une **politique de revitalisation de bourg-centre** pourra être cumulé avec :

- TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES pour inciter à la vente de ces parcelles non exploitées.
- TAXE D'AMENAGEMENT pour favoriser les constructions par secteur de la ville.
- BAIL A REHABILITATION si le besoin de logements locatifs sociaux est connu.

SITUATION DE BLOCAGE

Si la procédure de biens vacants a atteint ses limites, il faut recourir à des outils plus contraignants :

- EXPROPRIATION si **l'inertie de l'héritier** perdure et/ou que la procédure de biens vacants est mise en échec, la commune pourra envisager l'expropriation pour acquérir définitivement le bien.

Objectifs

- Protéger les occupants ou les tiers d'un risque de santé ou de sécurité important,
- Acquérir et démolir/reconstruire du bâti insalubre ou dangereux dans un but de mixité sociale,
- Faire du recyclage foncier à l'échelle d'un d'îlot.

Référence législative

- Circulaire 05/05/2003
- Code de l'Urbanisme, articles : L 300-1
- Code de la Santé Publique, articles : L 1331-23 à -31

Moyens à mobiliser

- Se doter au sein de la collectivité un chef de projet en charge du suivi de l'opération.
- Mobiliser de l'ingénierie externe (bureau d'études) pour mener des études en amont permettant de caractériser précisément la situation à laquelle la commune doit remédier et de définir les modalités opérationnelles.
- Instaurer une instance de pilotage avec un large partenariat (ARS, ABF, ANAH).

Service référent

Direction Départementale des
Territoires des Vosges
Service Urbanisme et Habitat
Mail :
ddt-suh@vosges.gouv.fr

RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE (RHI)

LA PUISSANCE PUBLIQUE VA RECOURIR A LA CONTRAINTE POUR AMELIORER L'HABITAT

Dans les cas de dégradation importante, les collectivités peuvent intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRITE REMEDIABLE	BATI INSALUBRITE IRREMEDEABLE
Loi	Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.	Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
Degré d'incitation	INCITATIF (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIF ET COERCITIF (action de la collectivité publique)	CONTRAINTE (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. C'est la puissance publique qui mène ces actions.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité peut mener une politique d'ensemble sur des îlots impropres à l'habitation, où la défaillance du(es) propriétaire(s) est avérée.

➤ CONDITIONS NECESSAIRES

Le recours à cet outil nécessite préalablement la mise en œuvre **d'outils juridiques contraignants** : arrêtés d'insalubrité irrémédiable/arrêtés de péril avec interdiction définitive d'habiter sur un périmètre/ expropriation Vivien après arrêté de DUP du Préfet.

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Pour que l'opération se déroule dans de bonnes conditions, la collectivité va devoir mener des études préalables dans une phase pré-opérationnelle, à savoir des études de faisabilité et de calibrage afin de caractériser la situation, de vérifier la faisabilité de l'opération et de préparer finement le passage à la phase opérationnelle (relogement des occupants, projet sur les immeubles à démolir).

Trois dimensions devront être intégrées dans ses études : **technique** (étude technique du bâti, diagnostic urbain), **foncière** (propriété de chaque immeuble), **sociale** (relogement des occupants).

La collectivité devra prendre les arrêtés d'insalubrité irrémédiable (deux procédures, sur plainte ou dite des "périmètres insalubres").

La phase opérationnelle comprendra les volets relogements des occupants, acquisitions de l'îlot, expropriation Vivien et mise en œuvre du projet lui-même.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH** de l'ordre de 70 à 100 % sur des crédits locaux et nationaux pour financer le déficit foncier



ELBEUF-SUR-SEINE À LA RECONQUÊTE DE SON CENTRE ANCIEN

Ancienne commune ouvrière de 17 250 habitants, Elbeuf-sur-Seine voyant sa population diminuer et se paupériser, a souhaité remédier à cette situation. Elle s'est alors mobilisée et a mené une politique urbaine pour **améliorer les conditions de logement de ses habitants**. Entre 1977 et 2012, huit OPAH se sont enchaînées. **Parallèlement à ce volet incitatif, la commune a engagé une opération de RHI afin d'instaurer un volet coercitif pour les propriétaires mais également pour avancer sur des dossiers complexes car les mesures incitatives isolées ne suffisaient pas**. Cet outil a donné des moyens supplémentaires pour mener une réelle politique d'éradication de l'habitat indigne. Depuis 2009 ont été mis en œuvre :

- Une quarantaine d'arrêtés de péril,
- Des signalements au titre du règlements sanitaire départemental,
- 9 arrêtés d'insalubrité irrémédiable,
- 2 bâtiments démolis-reconstruis, 1 réhabilité (intérêt architectural),
- Création-réhabilitation de 7 logements réalisés par SA HLM Quevilly Habitat (2 T1, 4 T3, 1 T4),
- Acquisition d'immeubles par DUP.

5 immeubles ont ainsi fait l'objet d'une procédure de RHI multisites, étape ultime de son engagement de longue date dans la lutte contre l'habitat indigne. La commune a confié à l'EPF de Normandie la réalisation des acquisitions. Les habitants des immeubles ont été relogés. Partenaires de l'opération, l'ANAH, la Communauté d'agglomération, le département et l'État ont mobilisé 4,8 millions d'euros pour cette opération. Ces opérations menées par la Ville à l'issue des acquisitions ont mêlé création d'espaces publics, démolitions et réhabilitations lourdes. Elbeuf, revalorisé, attire désormais de nouveaux habitants, des commerçants et des investisseurs privés.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **L'ANAH décidera des financements après avis d'une commission nationale** : pour les obtenir, la collectivité doit présenter un dossier qui sera transmis par le préfet (présenté notamment sous forme d'un **bilan prévisionnel de dépenses** (coût d'acquisition, démolitions (ou réhabilitation), relogement, accompagnement social, frais d'étude), **recettes** (construction de logements sociaux, estimation des charges foncières, revente des terrains à la collectivité publique/aux acteurs privés),
- La collectivité peut recourir à un opérateur pour faire le portage foncier (type EPF),
- La collectivité doit construire un partenariat large pour mener à bien son projet (services de l'État, CAUE, bailleurs sociaux, promoteurs,...).

POINTS DE VIGILANCE

- Les subventions sont conditionnées à la qualité du plan de relogement et du suivi social,
- L'insalubrité diffuse peut faire l'objet d'une RHI dite "multisites",
- Dans les secteurs détendus, avec une vacance importante, les immeubles vacants ne sont éligibles au dispositif que si la collectivité a mis en place une politique volontariste de lutte contre la vacance,
- Un immeuble sous arrêté leur rendant impropre à l'habitation a une valeur vénale équivalente au prix du foncier moins le coût de démolition. La prise d'arrêté permet donc de réduire le coût d'acquisition pour les collectivités.

LIMITES

- Les immeubles acquis par les collectivités sans mise en place **préalable** d'arrêté d'insalubrité ou de péril ne sont pas éligibles au dispositif,
- Les acquisitions de la collectivité doivent avoir été réalisées au cours des 4 dernières années.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil pertinent dans des situations de dégradations lourdes :

- Certains centres-bourgs vosgiens nécessiteraient de lourdes réhabilitations et présentent des tissus d'habitat insalubre ou fortement dégradé,
- Cet outil permettrait à la collectivité de procéder à une restauration immobilière dans le cadre d'une politique d'ensemble et de bénéficier d'un financement du déficit foncier.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite des étapes qui demandent une technicité juridique :

- Nécessite une véritable expertise/équipes de projet pluridisciplinaires (sur le volet financier, administratif ou juridique),
- Les communes doivent développer des compétences en interne ou s'appuyer sur des opérateurs spécialisés,
- Il est indispensable de mener un travail avec l'ensemble des acteurs locaux.

OUTILS A ASSOCIER

- La RHI étant une procédure intégratrice, elle mobilise des outils juridiques (procédure d'insalubrité et de péril, expropriation, DUP), de l'ingénierie en amont et des outils financiers incitatifs, aucun outil complémentaire n'est à mobiliser,
- Cette procédure doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires et des habitants, être fortement portée politiquement, et mobilise une forte ingénierie.
- Cet outil doit s'accompagner d'une politique volontariste de lutte contre la vacance, traduite dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH).

Objectifs

- Protéger les occupants ou les tiers d'un risque de santé ou de sécurité,
- Acquérir et réhabiliter du bâti insalubre ou dangereux dans un but de mixité sociale,
- Faire du recyclage foncier à l'échelle d'un îlot.

Référence législative

Code de l'Urbanisme, article :

L 300-1

Décret n° 2009-1625 du 24 décembre 2009

Délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2010-39

Moyens à mobiliser

- Mobiliser au sein de la collectivité un chef de projet en charge du suivi de l'opération,
- Mobiliser de l'ingénierie externe (bureau d'études) pour mener des études en amont permettant de caractériser précisément la situation à laquelle la commune doit remédier et de définir les modalités opérationnelles,
- Instaurer une instance de pilotage avec un large partenariat (ARS, ABF, ANAH).

Service référent

Direction Départementale des
Territoires des Vosges
Service Urbanisme et Habitat

Mail :

ddt-suh@vosges.gouv.fr

TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX ET DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (THIRORI)

OUTILS INCITATIFS OU/ET COERCITIFS POUR FAIRE DU RECYCLAGE FONCIER

Dans les cas de dégradation importante, les collectivités peuvent intervenir sur le bâti (immeuble, ensemble d'immeuble, îlot) dont l'état peut aller de la dégradation au cas le plus extrême de traitement, l'insalubrité irrémédiable. Les outils mobilisables sont :

Réhabilitation et renouvellement urbain	ORI	THIRORI	RHI
Champ d'application	BATI DEGRADE	BATI INSALUBRITE REMEDIABLE	BATI INSALUBRITE IRREMIABLE
Loi	<u>Ordonnance n° 2005-1527 au 1er octobre 2007 et du décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 ont stabilisé son régime.</u>	<u>Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</u>	<u>Loi du 25/03/2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.</u>
Degré d'incitation	INCITATIF (action par incitation sur les propriétaires)	INCITATIF ET COERCITIF (action de la collectivité publique)	CONTRAINTE (action ultime de la collectivité publique)

➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation, préemption ou à l'amiable, suite à des situations avérées d'habitat indigne ou dangereux. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité réparable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité. Cette réhabilitation est menée par la puissance publique.

➤ CHAMP D'APPLICATION

La collectivité peut mener une politique d'ensemble sur des îlots fortement dégradés, où la défaillance du(es) propriétaire(s) est avérée.

➤ CONDITIONS NECESSAIRES

Le recours à cet outil nécessite préalablement la mise en œuvre **d'outils juridiques contraignants** : arrêtés d'insalubrité réparable/ arrêtés de péril ordinaire/ ORI déclarée d'utilité publique/ expropriation de droit commun après arrêté de DUP du Préfet.

➤ LA MISE EN OEUVRE DE L'OUTIL

Pour que l'opération se déroule dans de bonnes conditions, la collectivité va devoir mener des études préalables dans une phase pré-opérationnelle, à savoir des études de faisabilité et de calibrage afin de caractériser la situation, de vérifier la faisabilité de l'opération et de préparer finement le passage à la phase opérationnelle.

Durant **la phase opérationnelle la collectivité devra** procéder au relogement des occupants, acquérir le foncier, réaliser les travaux de structure et accomplir le programme de réhabilitation des logements. Elle pourra céder **les immeubles à un bailleur social** qui prendra en charge les aménagements intérieurs/la mise en location.

➤ SUBVENTIONS

Cet outil permet à la collectivité de mobiliser un **dispositif financier de l'ANAH** sur des crédits locaux et nationaux pour financer le déficit foncier. Elle s'élève à 50 % du montant HT des études de la phase pré-opérationnelle, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT. Pour la phase opérationnelle, le taux de financement du déficit engendré par l'opération est de 70 %.

TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE OU DANGEREUX ET DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (THIRORI)

Saint-Florentin, Yonne, Bourgogne



SAINT-FLORENTIN, LA REQUALIFICATION SUBVENTIONNEE D'UN ESPACE A FORT POTENTIEL

Ville-forteresse du Moyen-Age de 5 500 habitants, cette commune possède un patrimoine d'une grande qualité architecturale dans son centre-bourg mais son bâti y était très dégradé et le taux de vacance y avoisinait les 20 %. Il était plus que nécessaire de mettre en œuvre une réhabilitation lourde afin de relancer une dynamique commerciale, touristique, économique et sociale. Pour s'assurer le financement par le recours à l'outil THIRORI, la commune a dû, dans un premier temps, **acquérir le foncier**. Dès 2008, la municipalité met en place une **politique volontariste de rachat systématique des logements et des commerces de ces immeubles dégradés pour les restructurer**, en vue de proposer des logements adaptés aux besoins, accessibles et de bonne qualité. La collectivité a mobilisé 640 000 euros pour acquérir l'ensemble de ces immeubles et a employé divers outils fonciers : rachat à l'amiable, arrêté de péril, droit de préemption urbain.

Dans un second temps, **la collectivité a réalisé les travaux de structure (assurer le clos/le couvert)**. En 2009, les élus présentent leur dossier (dont le plan de relogement des habitants) à l'ANAH 89. En 2011 le dossier est validé et **la commune perçoit un financement de 936 000 euros sur un montant total de travaux de 3,2 millions d'euros**, comprenant la réhabilitation du bâti ancien, la suppression des constructions précaires qui encombraient les cours intérieures afin d'aménager des jardins et des places de stationnement privées, la valorisation des boutiques en rez-de-chaussée en reconfigurant les cellules commerciales et de créer des logements sociaux. Les immeubles acquis ont été revendus au bailleur social (Mon Logis), chargé des aménagements intérieurs et de la mise en location des logements réhabilités.

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- La collectivité doit construire un partenariat large pour mener à bien son projet (services de l'Etat, CAUE, bailleurs sociaux, promoteurs,...),
- La phase d'ingénierie en amont est déterminante (étude de faisabilité et de calibrage),
- Les bailleurs sociaux constituent un partenaire technique pour la réalisation des travaux.

POINTS DE VIGILANCE

- La maîtrise d'ouvrage **pourra être réalisée en régie ou confiée à un opérateur**. Elle doit s'appuyer sur une assistance foncière, technique, sociale et juridique (les frais correspondants pourront être intégrés au bilan de l'opération) et devra piloter et veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions (notamment concertation avec habitants-associations/sollicitation des financements/suivi administratif et financier),
- Dans les secteurs détendus, avec une vacance importante, les immeubles vacants ne sont éligibles au dispositif que si la collectivité a mis en place une politique volontariste de lutte contre la vacance.

LIMITES

- Les immeubles acquis par les collectivités sans mise en place **préalable** d'arrêté d'insalubrité ou de péril ne sont pas éligibles au dispositif,
- Les acquisitions de la collectivité doivent avoir été réalisées au cours des 4 dernières années.

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE +

Outil pertinent dans des situations de dégradations lourdes :

- Certains centres-bourgs vosgiens nécessiteraient de lourdes réhabilitations et présentent des tissus d'habitat anciens et très dégradés,
- Cet outil permettrait à la collectivité de procéder à une restauration immobilière dans le cadre d'une politique d'ensemble et de bénéficier d'un financement du déficit foncier.

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Outil compliqué à mettre en place car il nécessite des étapes qui demandent une technicité juridique :

- Nécessite une véritable expertise/équipes de projet pluridisciplinaires (sur le volet financier, administratif ou juridique),
- Les communes doivent développer des compétences en interne ou s'appuyer sur des opérateurs spécialisés.
- Il est indispensable de mener un travail avec l'ensemble des acteurs locaux.

OUTILS A ASSOCIER

- Le THIRORI étant une procédure intégratrice, il mobilise des outils juridiques (procédure d'insalubrité et de péril, expropriation, DUP), de l'ingénierie en amont et des outils financiers incitatifs. Aucun outil complémentaire n'est à mobiliser,

Cette procédure doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires et des habitants, être fortement portée politiquement, et mobilise une forte ingénierie,

Cet outil doit s'accompagner d'une politique volontariste de lutte contre la vacance, traduite dans les documents d'urbanisme (PLU, PLH).