

RECYCLAGE DE L'HABITAT PRIVÉ VACANT ET DÉGRADÉ

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE



**RECYCLAGE
DE L'HABITAT PRIVÉ
VACANT ET DÉGRADÉ**
GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

p.07	UN CHAMP NOUVEAU DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT
p.15	LA SITUATION DE PROPRIÉTÉ, PRINCIPAL POINT DE BLOCAGE
p.27	LES PROCESSUS DE DÉBLOCAGE

SOMMAIRE

p.57	LES FILIÈRES DE RECYCLAGE
p.65	GLOSSAIRE
p.69	TABLE DES MATIÈRES

La demande de logement à l'échelle de la métropole est considérable. Pour répondre aux 50 000 demandes de logements annuelles, la MEL intervient notamment à travers la construction, la



recomposition de l'offre détruite en particulier dans les quartiers en renouvellement urbain en lien avec les communes et les bailleurs. Ce sont souvent des opérations lourdes et coûteuses.

Dans ce contexte, et parce que l'essentiel du parc de logement demeure privé, une réflexion pour remettre sur le marché les logements vacants apparaît incontournable.

Plusieurs dizaines de milliers de ces derniers sont laissés à l'abandon pour différentes raisons. Ils pourraient venir renforcer l'offre métropolitaine de logement à moindre coût. Voici tout l'enjeu de ce guide méthodologique basé sur l'expertise des services de la MEL et de la Fabrique des Quartiers.

Je souhaite qu'il apporte aux acteurs du logement, en particulier les maires, tout l'éclairage nécessaire pour intervenir sur le logement vacant.

Damien Castelain

Président de la Métropole Européenne de Lille

Construire plus de logements, promouvoir un habitat plus mixte, plus durable et plus solidaire sont les quatre grands axes de la politique métropolitaine de l'habitat.

L'engagement de la Métropole Européenne de Lille (MEL) en faveur de l'habitat privé s'exprime à travers une large gamme d'interventions pour prévenir la dégradation, accompagner l'adaptation des logements ou mener des restructurations lourdes et lutter contre l'habitat indigne.



Les politiques incitatives ne permettent pas toujours de parvenir à une rénovation durable portée par les propriétaires. Pour plusieurs milliers de logements vacants, des blocages juridiques, administratifs ou techniques empêchent la remise sur le marché.

La MEL s'est donc engagée volontairement dans le développement d'une nouvelle politique de résorption de la vacance de longue durée ou liée à la forte dégradation du bâti.

Les immeubles à l'abandon engendrent au quotidien des nuisances qui dépassent largement le champ des politiques du logement. Les communes, face à de telles situations, se trouvent parfois démunies et confrontées à des procédures longues et complexes.

Ce guide a pour objectif d'aider les acteurs locaux, élus et techniciens, à bien identifier les situations rencontrées ainsi que les filières de recyclage pouvant être envisagées pour lutter contre la vacance de longue durée.

Il est conçu pour faciliter les prises de décisions et notamment le choix des procédures à mettre en œuvre face à un patrimoine en déshérence.

Ainsi, la procédure de déclaration en "état d'abandon manifeste" est décryptée ci-après. D'initiative communale, cette intervention permet d'enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin à une telle situation. En cas de carence, l'expropriation peut être menée au bénéfice de la Métropole. Cet exemple illustre l'indispensable partenariat opérationnel entre les communes et la MEL.

J'espère que cette publication participera à cet utile dialogue nécessaire à la réussite des politiques portées par la Métropole Européenne de Lille en matière d'habitat.

Bernard Haesebroeck

Vice-président délégué
à la Stratégie en matière de Logement et Habitat



Ce guide a été élaboré dans un contexte métropolitain qui tend à développer de nouvelles réflexions sur l'habitat privé, en particulier sur le recyclage des logements vacants en situation de blocage.

UN CHAMP NOUVEAU DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

p.08	LE CONTEXTE DE LA VACANCE DANS L'AGGLOMÉRATION
p.09	L'INTÉRÊT D'UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE
p.10	LES ENJEUX MULTIPLES DU RECYCLAGE DE L'HABITAT VACANT
p.10	LES CAUSES DE LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ MÉTROPOLITAIN
p.12	LE DISPOSITIF D'INTERVENTION EN FAVEUR DU RECYCLAGE

LE CONTEXTE DE LA VACANCE DANS L'AGGLOMÉRATION LILLOISE

Le Programme Local de l'Habitat (2012 – 2018) met en évidence la prédominance du parc privé dans le paysage de l'habitat métropolitain. Ce parc, majoritairement âgé, est souvent en mauvais état et sa frange déqualifiée ne répond plus aux critères d'hygiène et de confort actuels. Au regard des performances énergétiques rendues nécessaires pour participer à la lutte contre le réchauffement climatique, il peut être majoritairement considéré comme inadapté, voire obsolète. Ce parc a pour autre particularité de présenter un taux de vacance élevé.

L'exploitation des bases de données fiscales et cadastrales évalue à plus de 40 000 le stock de logements inoccupés sur le territoire de la MEL, soit un taux de vacance de l'ordre de 8 à 10% selon les sources disponibles. Parmi ce stock on peut différencier une vacance particulière présumée « en situation de blocage » qui est estimée à :

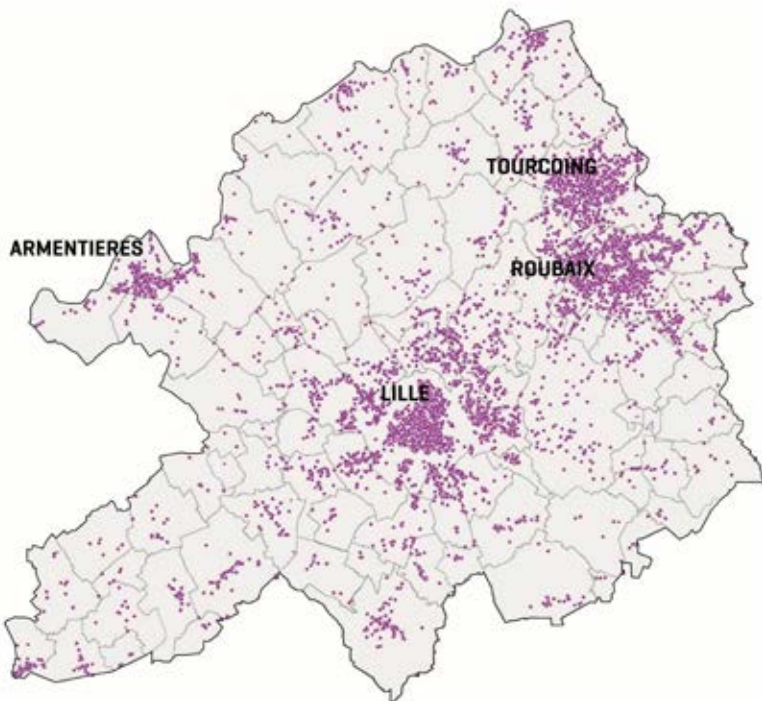
- près de 6 500 logements vacants fortement dégradés (classement cadastral 7 ou 8)
- plus de 6 000 logements vacants de longue durée (depuis plus de 5 ans).

Dans le même temps, la Métropole recense plus de 40 000 ménages en demande de logement social. Cette situation conduit à porter une attention toute particulière à la question de la vacance dans le parc privé et à rechercher, pour y remédier, des solutions opérationnelles nouvelles.

C'est dans ce contexte que la MEL a confié à La fabrique des quartiers une étude à caractère pré opérationnel pour le traitement de l'habitat privé vacant en situation de blocage. Autrement dit, l'habitat dont le recyclage, confronté à une situation de blocage foncier, technique ou juridique, semble difficile sans une intervention publique volontaire.

Cette étude a permis de caractériser plus précisément les volumes et la localisation de ces logements, de comprendre les facteurs de blocage afin d'identifier les actions et l'ingénierie à mettre en œuvre pour accompagner les acteurs publics dans le traitement de ce phénomène.

Le présent guide méthodologique est issu de ce travail.



Localisation des logements vacants présumés en situation de blocage sur le territoire de la MEL.
Sources : MEL - Réalisation : La Fabrique des Quartiers

L'INTÉRÊT D'UN GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

a) Pourquoi ce guide ?

Les raisons et les caractéristiques de la vacance sont nombreuses et complexes. A ce jour, il n'existe pas d'outil ou de dispositif unique pour résorber la vacance. C'est pourquoi un des principaux objectifs de l'étude a été d'élaborer ce document.

Il a pour but de faciliter les prises de décisions des communes et notamment le choix des procédures à mettre en œuvre face à une situation de blocage lié à un patrimoine en déshérence.

b) À qui s'adresse le guide ?

Ce guide est destiné en premier lieu aux élus et services des communes confrontés aux problématiques de la vacance.

Il constitue une clef d'entrée et un outil pour :

- Analyser les situations de vacance rencontrées
- Prendre les premières mesures qui peuvent s'imposer
- Identifier les ressources, les expertises et les partenaires à mobiliser

De façon plus générale, ce travail s'inscrit dans les réflexions développer par l'ensemble des acteurs de la ville et de l'habitat.

Vacant ou Vacant ? De quoi parle-t-on ?

Des statistiques multiples reflètent des situations diverses entre l'absence d'occupant temporairement ou de façon durable, à l'abandon, en ruine, le non acquittement des taxes et impôts, des logements en attente de projet urbain.



LES ENJEUX MULTIPLES DU RECYCLAGE DE L'HABITAT VACANT

A l'articulation des principales politiques métropolitaines de l'habitat, du renouvellement urbain, de la politique de la ville et de l'environnement, l'intervention en faveur du recyclage des logements vacants représente un intérêt multiple pour la collectivité.

L'étude a permis de faire émerger cinq enjeux majeurs.

LES CAUSES DE LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ MÉTROPOLITAIN

a) La situation de propriété : principal point de blocage

La situation de propriété est le principal point de blocage au recyclage. L'inexistence d'un interlocuteur, son incapacité juridique de décider, ou son inactivité constituent les principaux paramètres de ce blocage.



Les cinq enjeux d'une politique de résorption de la vacance

On distingue 4 familles de blocages liées à la situation de propriété :

1. Le propriétaire inconnu ou disparu
2. Le propriétaire décédé
3. Le propriétaire non-souverain (en incapacité juridique de décider)
4. Le propriétaire inactif

L'étude a constaté que près de 85% des situations complexes analysées nécessitaient un déblocage de la situation de propriété pour pouvoir engager le processus de recyclage.

b) D'autres freins au processus de recyclage

D'autres facteurs peuvent freiner le processus de recyclage, ils ne sont pas considérés comme des blocages en tant que tel. Cependant, il convient de les identifier précisément puisqu'ils orientent parfois le choix des actions à mettre en œuvre. On distingue 3 catégories de freins :

- Le contexte urbain et marché immobilier

Le manque d'accessibilité, l'aspect général ou l'ambiance du quartier, les nuisances des activités voisines contribuent à affaiblir le dynamisme du marché immobilier. Les difficultés du marché immobilier peuvent freiner le processus de recyclage dans certains quartiers.

Néanmoins, la puissance publique contribue à influencer sur ces marchés en développant des interventions volontaristes dans les secteurs prioritaires. C'est pourquoi, il est important d'identifier les actions qui influencent favorablement le recyclage de l'habitat vacant.

- L'état du bâti

Le niveau de dégradation du bâti et surtout l'ampleur des travaux à mettre en œuvre pour le rendre habitable constitue également un frein au processus de recyclage.



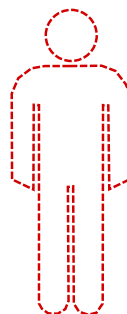
**Propriétaire
volontaire**



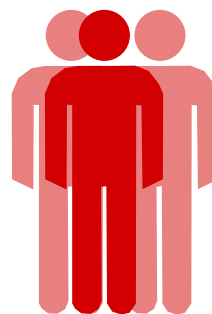
**Propriétaire
inactif**



**Propriétaire
inconnu ou
disparu**



**Propriétaire
décédé
(succession
en cours)**



**Propriétaire
non
souverain**

Cependant, compte tenu des responsabilités du propriétaire quant à l'entretien de son bien, la collectivité peut – en cas d'urgence - mettre en œuvre des procédures l'obligeant à réaliser des travaux. Ces procédures peuvent – sous certaines conditions - déboucher sur l'expropriation. C'est pourquoi il est important d'identifier le niveau de dégradation du bâti, et notamment le degré d'urgence afin de mettre en œuvre les procédures adaptées.

- La présence de procédures

Certains immeubles sont frappés de procédures qui complexifient le recyclage. Il peut s'agir de procédures obsolètes, de procédures inadaptées au contexte, ou encore de superposition de procédures. Il arrive parfois que ces procédures concernent les propriétaires (procédures judiciaires d'ordre civil ou pénal). Dans ce cas, tant que le jugement n'a pas été prononcé, les interventions publiques demeurent très complexes.

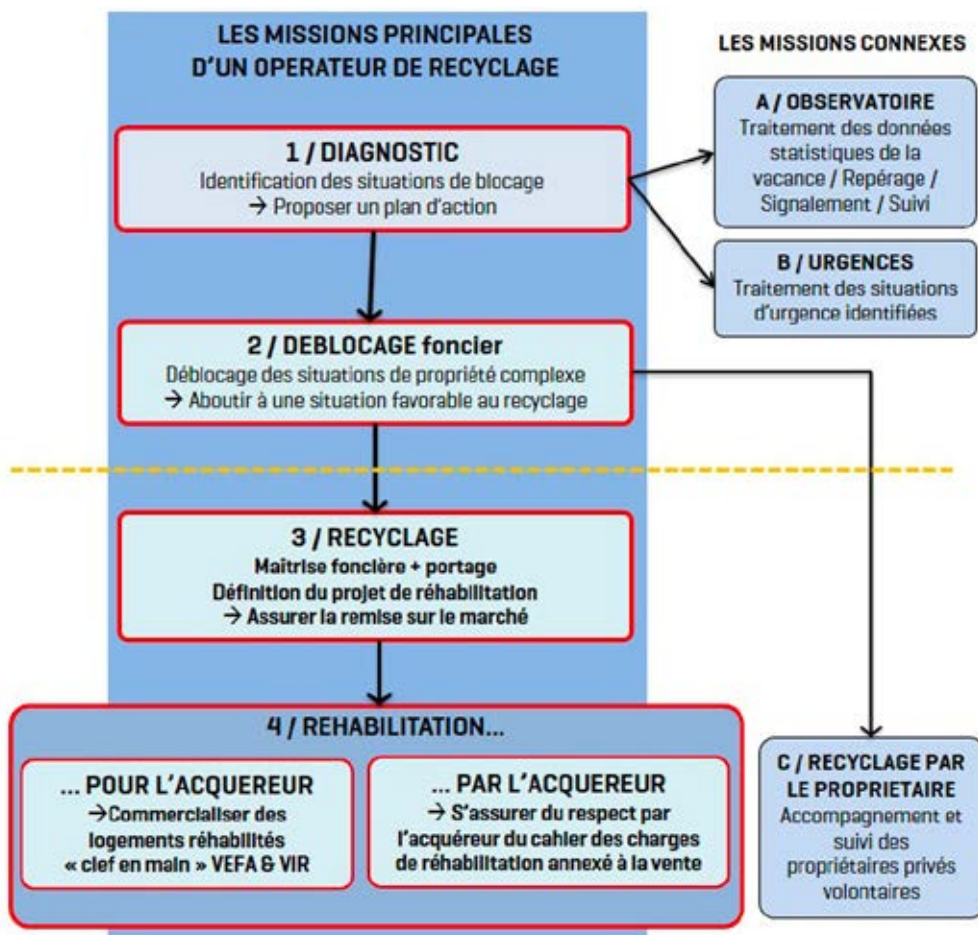
L'historique des procédures peut parfois contribuer à orienter les actions de recyclage d'un immeuble. C'est pourquoi il convient de qualifier finement ce contexte.

LE DISPOSITIF D'INTERVENTION EN FAVEUR DU RECYCLAGE

L'étude a également contribué à élaborer un dispositif opérationnel pour intervenir en faveur du recyclage de l'habitat vacant en situation de blocage. Il se décompose en 4 missions principales et plusieurs missions connexes.

Il repose sur la mise en place d'une double ingénierie :

- Une ingénierie en amont pour remobiliser les propriétaires et débloquer les situations
- Une ingénierie en aval pour se substituer aux propriétaires et assurer la qualité du recyclage



Méthodologie d'intervention en faveur du recyclage immobilier



L'étude a mis en exergue que les blocages liés à la situation de propriété étaient des facteurs déterminants dans le phénomène de la vacance de longue durée.
Quatre familles de blocages liés à la situation de propriété peuvent être détaillées.

LA SITUATION DE PROPRIÉTÉ COMME PRINCIPAL POINT DE BLOCAGE

p.16	LE PROPRIÉTAIRE INCONNU OU DISPARU
p.17	LE PROPRIÉTAIRE DÉCÉDÉ
p.19	LE PROPRIÉTAIRE NON-SOUVERAIN (EN INCAPACITÉ JURIDIQUE DE DÉCIDER)
p.21	LE PROPRIÉTAIRE INACTIF
p.24	GRILLE D'ANALYSE DES PROCESSUS DE RECYCLAGE

LE PROPRIÉTAIRE INCONNU OU DISPARU

Face à une propriété à l'abandon, si les informations recueillies ne permettent pas de retrouver un interlocuteur, on peut considérer que le propriétaire est inconnu ou disparu. Dans certains cas, la commune peut ainsi se substituer à lui.

Deux cas de figures se distinguent :

a) Le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans

Lorsqu'un propriétaire est décédé depuis plus de trente ans sans laisser d'héritier ou que les héritiers ont renoncé à la succession ; le bien vacant est considéré sans maître.

Avant le délai, la succession dite vacante revient à l'État, après "envoi en possession" par le service des Domaines. Passé ce délai, il peut être incorporé – de droit - dans le domaine public de la commune.

Si la commune renonce à ce droit, la propriété du bien est transférée à l'État.

PROPRIÉTAIRE DÉCÉDÉ DEPUIS PLUS DE 30 ANS	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none">• Substitution au propriétaire.• Incorporation dans le domaine public de la commune.
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none">• Procédure de bien sans maître (c.f. fiche 1 p 29).• Procédure d'incorporation de droit dans le domaine de la commune.

b) Le propriétaire est inconnu

Lorsqu'un propriétaire a disparu sans laisser de représentant, on peut le considérer « inconnu » lorsque le bien abandonné :

- n'est pas devenu la propriété d'une autre personne
- n'est lié à aucun titre de propriété / ni aucune publication au fichier immobilier des hypothèques
- n'est lié à aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements sur l'identité du propriétaire.

Dans le cas où les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans, ou ont été acquittées par un tiers, le bien vacant est considéré comme « sans maître » ; Il peut être incorporé dans le domaine de la commune, non plus de droit, mais selon une procédure spécifique.

PROPRIÉTAIRE INCONNU OU DISPARU	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Substitution au propriétaire. • Incorporation dans le domaine de la commune.
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Procédure spécifique de bien sans maître (c.f. fiche 2 p 30). • Procédure d'incorporation spécifique dans le domaine de la commune.

Les biens vacants et sans maître sont à distinguer des successions vacantes ou en déshérence. Pour les premières, il s'agit des successions ouvertes depuis moins de 30 ans depuis le décès du propriétaire ; pour les secondes, ce sont les successions abandonnées pour lesquelles il n'y a pas d'héritiers, et ce, quelle que soit la date du décès.

(Voir ci-dessous « Les successions vacantes ou en déshérence » - p 17)

LE PROPRIÉTAIRE DÉCÉDÉ LE PROBLÈME DE SUCCESSION

Face à une propriété à l'abandon, si les informations recueillies confirment le décès du propriétaire, il convient de trouver le bon interlocuteur. Suivant l'avancement et le déroulement de la succession, plusieurs cas de figure se distinguent :

a) Le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans
(Voir ci-dessus « Le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans » - p 16)

b) Les successions vacantes ou en déshérence

Si le propriétaire est décédé depuis moins de trente ans, la succession peut avoir été déclarée vacante ou en déshérence. Pour les définir, il est d'abord nécessaire de rappeler que le code civil prévoit l'hypothèse de successions vacantes lorsque :

- Il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu.
- Tous les héritiers connus ont renoncé à la succession.
- Après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.

Les Domaines de l'État sont nommés curateurs de la succession déclarée vacante. En cas de déséquilibre actif / passif, les Domaines ont la possibilité de revendre les biens immobiliers pour rembourser les créanciers. Les ventes s'effectuent pour une grande majorité par adjudication. (Ventes domaniales)

En pratique, une fois la vacance prononcée par le Juge, il est possible pour l'État de solliciter l'envoi en possession de la succession déclarée alors en déshérence.

En cas d'inaction de l'État, les immeubles faisant partie des successions concernées ne peuvent en aucun cas, avant l'écoulement d'une durée de trente années, sortir de ce champ d'application.



Passé ce délai, la commune pourra mettre en œuvre la procédure de bien sans maître afin d'incorporer le bien dans le domaine communal.

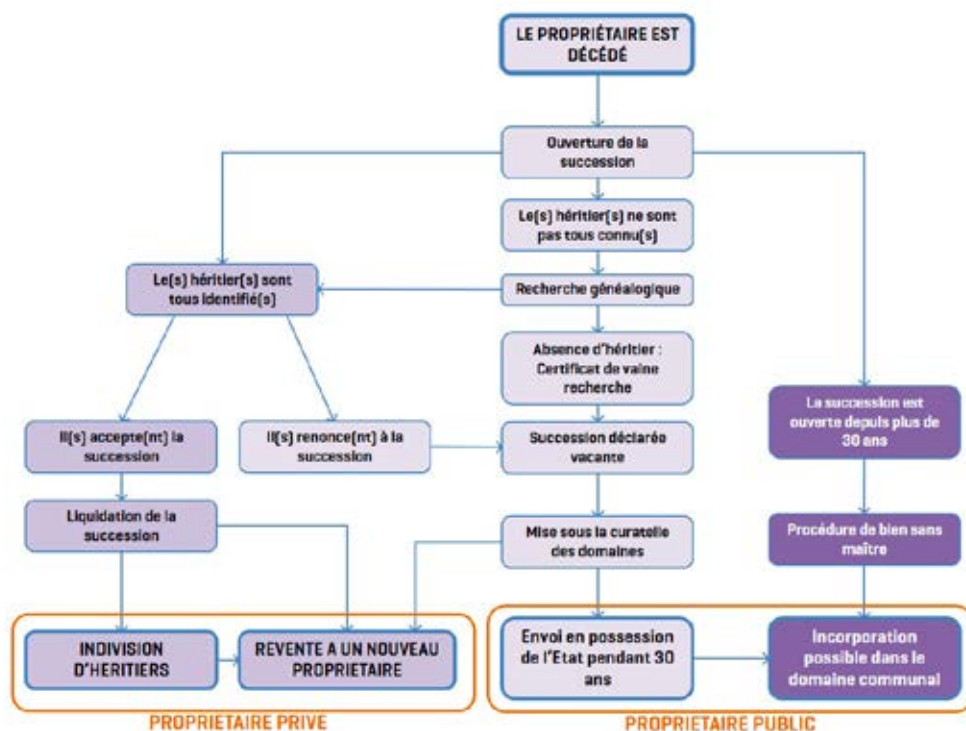
SUCCESSIONS VACANTES	
Interventions possibles	<p>Si l'immeuble est vendu par les Domaines avant le délai des 30 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'exercer le droit de préemption sur adjudication. • Possibilité d'acquérir l'immeuble à l'amiable avec les Domaines. <p>Si la succession n'a pas été liquidée (envoi en possession par l'État) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas d'intervention possible avant le délai de 30 ans.
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Procédure de bien sans maître (Fiche 1 p 29). • Droit de Préemption Urbain (Fiche 22 p 55).

c) Liquidation de la succession

Si le propriétaire est décédé depuis moins de trente ans, et que la succession n'a toujours pas été réglée, il convient d'agir directement sur la succession afin d'accélérer sa liquidation et ainsi déterminer un interlocuteur.

Plusieurs moyens d'actions existent :

- Remobiliser l'étude notariale en charge de la succession
- Solliciter des généalogistes successoraux pour retrouver les héritiers
- Saisir le juge pour déclarer la succession vacante



SUCCESSIONS À LIQUIDER	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Remobiliser l'étude notariale en charge de la succession (Fiche 3 p 31). • Solliciter des généalogistes pour retrouver les héritiers (Fiche 4 p 32). • Saisir le juge pour l'envoi en possession de l'État (Fiche 5 p 33).
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de mettre en œuvre les procédures de droit commun le cas échéant (en prenant le risque que l'absence d'interlocuteur complique la procédure).

LE PROPRIÉTAIRE « NON SOUVERAIN » (EN INCAPACITÉ D'AGIR)

Face à une propriété à l'abandon, il arrive que le propriétaire soit connu, mais qu'il ne soit pas en capacité de décider d'une remise sur le marché – on parle de propriétaire « non souverain ». Il convient ici d'engager la négociation avec l'ensemble des tiers en mesure de faciliter/accélérer la prise de décision.

On distingue 3 types de propriétaires non-souverains :

a) Le propriétaire sous tutelle ou sous curatelle

La tutelle est une mesure judiciaire destinée à protéger une personne majeure et/ou tout ou partie de son patrimoine si elle n'est plus en état de veiller sur ses propres intérêts. Un tuteur la représente dans les actes de la vie civile. Le juge peut énumérer, à tout moment, les actes que la personne peut faire seule ou non, au cas par cas.

La curatelle est une mesure judiciaire destinée à protéger un majeur qui, sans être hors d'état d'agir lui-même, a besoin d'être conseillé ou contrôlé dans certains actes de la vie civile. La curatelle n'est prononcée que s'il est établi que la mesure de sauvegarde de justice serait une protection insuffisante. Il existe plusieurs degrés de curatelle. Le juge des tutelles désigne un ou plusieurs curateurs.

PROPRIÉTAIRE SOUS TUTELLE OU SOUS CURATELLE	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Négociations (Fiche 6 p 34).
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de procédures spécifiques. • Possibilités de mettre en œuvre les procédures de droit commun le cas échéant.
Interlocuteurs Intervenants	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaire. • Tuteur ou curateur(s). • Juge des tutelles. • Conseil de famille.

Le propriétaire mineur

L'héritier mineur orphelin, ou dont les parents sont inconnus, ou encore dont les parents sont eux-mêmes incapables d'exercer l'autorité parentale est protégé par le régime de la tutelle des mineurs

> Code civil : art. 390 à 413

> Code de procédure civile : art. 1211 à 1236 / 1253 à 1254

Le blocage est lié à la complexité pour le propriétaire mineur et ses représentants de s'accorder sur une décision.

b) Les indivisaires en désaccord

L'indivision est un démembrement de la propriété. Un bien est dit indivis lorsqu'il appartient à un ensemble de personnes, sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres.

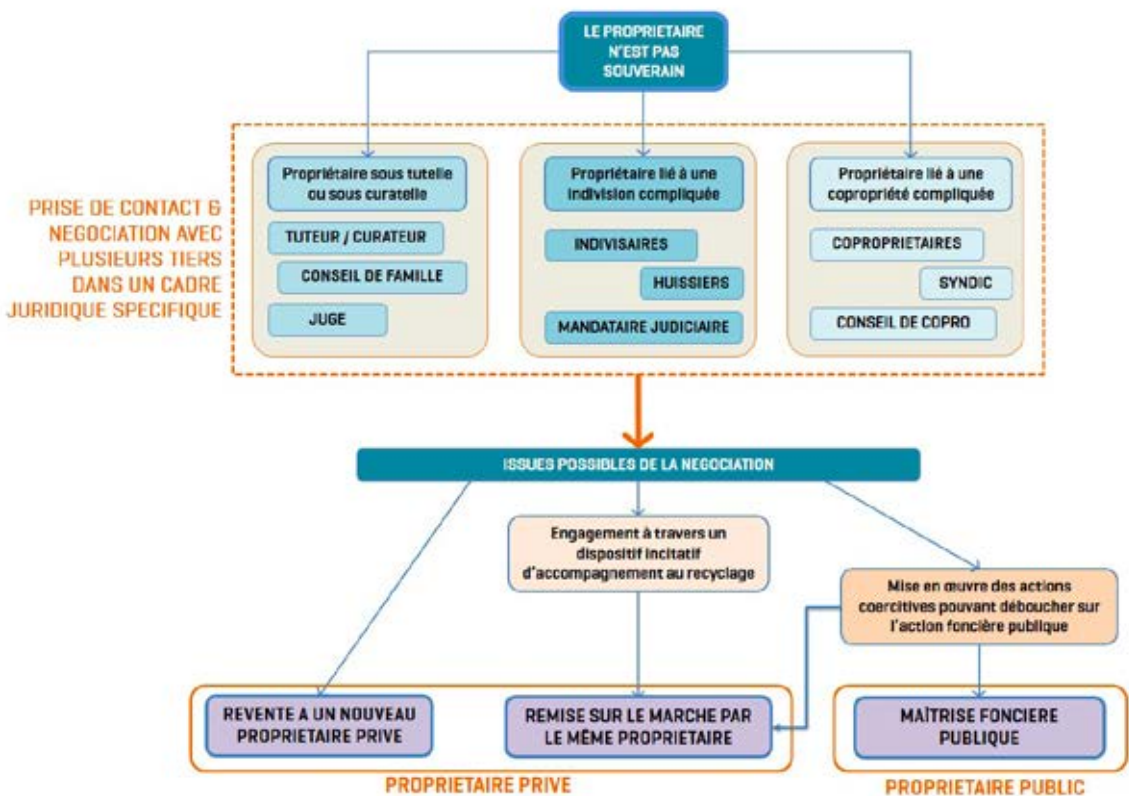
Ainsi, le recyclage d'un bien indivis suppose la décision unanime de l'ensemble des indivisaires. Lorsque les indivisaires sont en désaccord, on considère qu'il y a une situation de blocage.

INDIVISAIRES EN DÉSACCORD	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> Négociations (Fiche 7 p 35).
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> Pas de procédures spécifiques. Possibilités de mettre en œuvre les procédures de droit commun le cas échéant.
Interlocuteurs Intervenant	<ul style="list-style-type: none"> Indivisaires. Juge. Mandataire judiciaire.

c) Le propriétaire lié à une copropriété

La copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Lorsque le recyclage d'un lot de copropriété implique une intervention sur les parties communes, il est nécessaire d'obtenir l'accord de l'ensemble des copropriétaires. Il arrive que les copropriétés connaissent des problèmes de gestion à l'origine de blocages dans l'entretien courant de la copropriété.



PROPRIÉTAIRE LIÉ À UNE COPROPRIÉTÉ	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Négociations (Fiche 8 p 36).
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de procédures spécifiques. • Possibilités de mettre en œuvre les procédures de droit commun le cas échéant.
Interlocuteurs Intervenants	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriété-copropriétaires. • Syndicat de copropriété. • Conseil de copropriété. • Juges.

LE PROPRIÉTAIRE INACTIF

Face à une propriété à l'abandon, il arrive que le propriétaire soit en capacité de décider du recyclage. On considère qu'il n'y a pas de blocage au niveau de la situation juridique de propriété.

Le blocage résulte :

- Soit d'une incapacité technique et/ou financière du propriétaire à entreprendre un projet de recyclage.
- Soit d'un refus du propriétaire de remettre son bien sur le marché.

Il convient de mettre en œuvre :

- Les actions incitatives disponibles pour encourager le propriétaire à remettre son bien sur le marché.
- Ou les actions coercitives pour le contraindre à engager le recyclage de son bien.

L'interprétation des intentions du propriétaire est complexe et la limite qui distingue un propriétaire volontaire d'un propriétaire involontaire reste floue. C'est pourquoi le choix des actions à mettre en œuvre doit nécessairement s'accompagner d'une phase de diagnostic préalable qui détermine la situation précise du propriétaire et de son bien (bâti, contexte urbain, etc.).

a) Propriétaire volontaire en incapacité technique ou financière

Malgré sa volonté de remettre son bien sur le marché, il arrive que le propriétaire demeure inactif. C'est le cas par exemple d'un propriétaire qui ne dispose pas des compétences techniques et des ressources financières nécessaires pour assurer la remise en état du bâti. On considère qu'il y a blocage.

Dans ce cas, il convient de l'orienter vers les dispositifs incitatifs adaptés à sa situation afin qu'il puisse bénéficier d'un accompagnement, et de financements le cas échéant.

PROPRIÉTAIRE VOLONTAIRE EN INCAPACITÉ TECHNIQUE ET/OU FINANCIÈRE	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Négociations • Mise en œuvre des actions incitatives.
Actions Adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 9 : Le bail à réhabilitation - p 37 • Fiche 10 : La réhabilitation dans le cadre d'opération Anah (PIG ADH ou OPAH RU) - p 38 • Fiche 11 : L'accompagnement dans le cadre de la MOUS - p 39 • Fiche 12 : Les dispositifs d'intermédiation locative - p 40
Interlocuteurs Intervenants	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire volontaire. • Les opérateurs et partenaires des différents dispositifs incitatifs.

b) Propriétaire qui n'a pas la volonté de faire

Certains propriétaires ne souhaitent pas remettre leur logement sur le marché, ils assument la vacance et parfois l'état d'abandon de leur bien.

Il existe une multitude de raisons pour lesquelles ces types de propriétaires refusent de mettre leur logement en location. On peut en citer quelques unes :

- Le propriétaire qui a identifié un risque locatif trop important suite à de mauvaises expériences. (dégradation, impayés de loyers, conflits avec les locataires, difficultés de rompre le bail, etc.)
- Le propriétaire qui réserve son logement pour un membre de sa famille
- Le propriétaire qui attend un contexte politique et fiscal plus favorable
- Le propriétaire qui utilise son logement pour un autre usage que l'habitation.
- Etc.

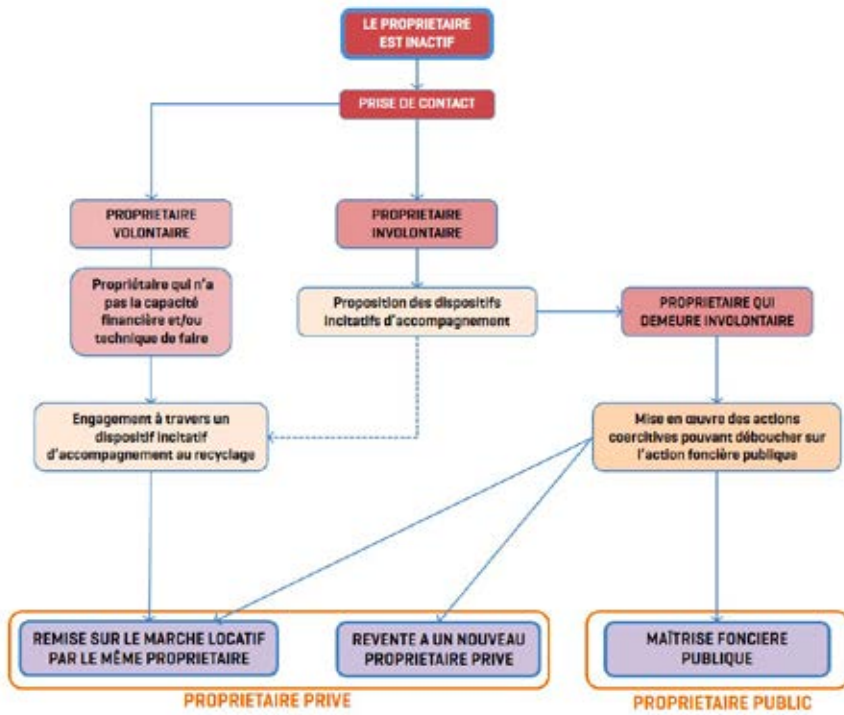
Dans ce cas, si les dispositifs incitatifs ne permettent pas de convaincre le propriétaire, il convient de s'appuyer sur la pression fiscale liée à la taxe sur les logements vacants. Au delà, il pourra être envisagé de mettre en œuvre les actions coercitives pouvant déboucher sur une action foncière publique (expropriation).

La procédure de réquisition peut également être envisagée dans un contexte de déséquilibre économique du marché du logement.

Point de vigilance :

Un bien vacant correctement entretenu (et pour lequel le propriétaire paye ses taxes) ne pourra pas faire l'objet de procédures coercitives pour lesquelles la vacance n'est pas un motif d'intervention.

PROPRIÉTAIRE VOLONTAIRE EN INCAPACITÉ TECHNIQUE ET/OU FINANCIÈRE	
Interventions possibles	<ul style="list-style-type: none"> • Négociations • Mise en œuvre des actions incitatives. • Mise en œuvre des actions coercitives pouvant mener jusqu'à l'expropriation.
Actions adaptées/ concernées	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 9 (p. 37) Le bail à réhabilitation • Fiche 10 (p. 38) Proposer une réhabilitation dans le cadre du PIG-ADH • Fiche 11 (p. 39) L'accompagnement dans le cadre de la MOUS LHI • Fiche 12 (p. 40) Les dispositifs d'intermédiation locative • Fiche 13 et 14 (p. 42-43) La procédure de péril ordinaire et imminent • Fiche 15 et 16 (p. 45-46) La procédure d'insalubrité réparable et irréparable • Fiche 17 (p. 47) La déclaration en état d'abandon manifeste - • Fiche 18 (p. 48) L'opération de restauration immobilière • Possibilité de mettre en œuvre les procédures de droit commun le cas échéant.
Interlocuteurs intervenants	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire involontaire. • Les opérateurs et partenaires des différents dispositifs incitatifs. • Les autorités compétentes pour mettre en œuvre les procédures coercitives.



Les leviers d'action face aux propriétaires inactifs

Synthèse : grille d'analyse des processus de recyclage

FAMILLE DE BLOCAGE	MOTIF DU BLOCAGE	PRINCIPES DE DÉBLOCAGE ACTIONS POSSIBLES	FICHE DE DÉBLOCAGE
Pas de propriétaire	Propriétaire décédé depuis > 30 ans	<ul style="list-style-type: none"> Se substituer au propriétaire 	Fiche 1 p 29
	Propriétaire inconnu	<ul style="list-style-type: none"> Se substituer au propriétaire 	Fiche 2 p 30
	Propriétaire disparu	<ul style="list-style-type: none"> Se substituer au propriétaire 	Fiche 2 p 30
Propriétaire décédé	Succession non réglée > 30 ans	<ul style="list-style-type: none"> Se substituer au propriétaire 	Fiche 1 p 29
	Succession non réglée	<ul style="list-style-type: none"> Accélérer la succession Trouver un interlocuteur 	Fiche 3 p 31 Fiche 4 p 32 Fiche 5 p 33
	Succession vacante	<ul style="list-style-type: none"> Envoyer en possession de l'État Suivre les ventes des Domaines Attendre le délai de 30 ans 	Fiche 1 p 29 Fiche 5 p 33 Fiche 22 p 55
Propriétaire non souverain	Propriétaire sous tutelle ou curatelle	<ul style="list-style-type: none"> Négocier avec l'ensemble des interlocuteurs 	Fiche 6 p 34
	Indivisaires en désaccord	<ul style="list-style-type: none"> Négocier avec l'ensemble des interlocuteurs 	Fiche 7 p 35
	Propriétaire lié à une copropriété	<ul style="list-style-type: none"> Négocier avec l'ensemble des interlocuteurs 	Fiche 8 p 36
Propriétaire inactif	Propriétaire volontaire mais en incapacité technique et financière	<ul style="list-style-type: none"> Actions incitatives : encourager le propriétaire à recycler 	Fiches 9 à 12 p 37 à p 40
	Propriétaire qui n'a pas la volonté de faire	<ul style="list-style-type: none"> Actions incitatives : encourager le propriétaire à recycler Actions coercitives : contraindre le propriétaire à réaliser des travaux Actions foncières : se substituer au propriétaire. 	Fiches 9 à 12 p 37 à p 40 Fiches 13 à 18 p 42 à p 48 Fiches 19 à 22 p 50 à p 55





Pour résoudre les situations de blocages évoquées, quatre types d'actions peuvent être envisagées.

LES PROCESSUS DE DÉBLOCAGE

p.28	LES ACTIONS DE DÉBLOCAGE DE LA SITUATION DE PROPRIÉTÉ
p.37	LES ACTIONS INCITATIVES QUI N'ABOUTISSENT PAS À LA LOGIQUE FONCIÈRE
p.41	LES ACTIONS COERCITIVES QUI PEUVENT ABOUTIR À LA LOGIQUE FONCIÈRE
p.49	LES ACTIONS FONCIÈRES

LES ACTIONS DE DÉBLOCAGE DE LA SITUATION DE PROPRIÉTÉ

- > **Fiche 1** : La procédure de bien vacant sans maître - version simple
- > **Fiche 2** : La procédure de bien vacant sans maître - version spécifique
- > **Fiche 3** : La remobilisation des études notariales
- > **Fiche 4** : La recherche d'héritiers
- > **Fiche 5** : La saisine du juge pour déclarer une succession vacante
- > **Fiche 6** : La négociation avec les organismes de tutelle ou de curatelle
- > **Fiche 7** : La négociation avec des propriétaires en indivision
- > **Fiche 8** : La négociation avec les copropriétaires

Lorsque la situation de propriété ne permet pas d'identifier un interlocuteur en capacité de décider d'un recyclage, il existe plusieurs actions destinées à lever ce blocage.

a) La procédure de bien vacant sans maître



Fiche 1 : La procédure de bien vacant sans maître – version simple

FICHE 1 : LA PROCÉDURE DE BIEN VACANT SANS MAÎTRE - VERSION SIMPLE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • La commune peut incorporer le bien « sans maître » autrement dit, appartenant à un propriétaire décédé depuis plus de 30 ans pour lequel aucun héritier ne s'est manifesté.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Successions ouvertes depuis plus de 30 ans pour lesquelles aucun héritier ne s'est manifesté.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'incorporation peut être réalisée de plein droit. • L'incorporation est réalisée à titre gratuit. • La commune peut renoncer, par délibération, à exercer ses droits au profit de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre ; les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI. En l'absence de délibération de la commune, ou si l'EPCI renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État, qui constate le transfert du bien par arrêté préfectoral.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • L'incorporation sans filière opérationnelle peut constituer une charge pour la collectivité, notamment lorsque le bien est fortement dégradé (gestion).
Modalités de mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Enquête préalable pour qualifier le bien de « sans maître » auprès : <ul style="list-style-type: none"> • Des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) ; • Des études notariales ; • Des registres d'État civil ; • Des enquêtes de voisinage ; • Des services des Domaines ; • Des services de l'enregistrement (déclarations de successions – service des impôts). 2. Délibération du conseil municipal autorisant l'incorporation du bien. 3. Procès-verbal affiché en mairie. 4. Ou en cas de renonciation, demande d'arrêté préfectoral constatant le transfert du bien dans le domaine de l'État.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 1 mois (hors délais d'enregistrement et délibérations)
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Services de l'État (Domaines, impôts, etc.) • Notaires
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Après l'incorporation, la commune assume l'ensemble des responsabilités qui incombent au propriétaire (entretiens, sécurité, taxes, etc.).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil : art. 713 • CGPPP : art. L.1123-2

Fiche 2 : La procédure de bien vacant sans maître – version spécifique

FICHE 2 : LA PROCÉDURE DE BIEN VACANT SANS MAÎTRE - VERSION SPÉCIFIQUE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • La commune peut incorporer le bien « présumé sans maître » autrement dit appartenant à un propriétaire inconnu ou disparu qui n'a pas payé ses taxes foncières depuis plus de 3ans.
Cas de figures concernés	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le propriétaire ne doit pas être connu : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'existe pas de titre publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, pas de titre au cadastre ; • Le propriétaire a disparu et n'a pas laissé de représentants et le bien n'est pas devenu la propriété d'une autre personne. 2. Les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers. <p>Les successions ouvertes depuis plus de 30 ans pour lequel aucun successif ne s'est manifesté (cf. fiche 1 dans ce cas).</p>
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'incorporation peut être réalisée suite à une procédure spécifique. • L'incorporation est réalisée à titre gratuit. • La commune peut renoncer, par délibération, à exercer ses droits au profit de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre ; les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI. En l'absence de délibération de la commune, ou si l'EPCI renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État, qui constate le transfert du bien par arrêté préfectoral.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Il subsiste des droits de revendication sur une période de 30 ans. • L'incorporation sans filière opérationnelle peut constituer une charge pour la collectivité, notamment lorsque le bien est fortement dégradé (gestion).
Modalités de mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avis de la CCID sur le non-paiement des taxes foncières 2. Arrêté du Maire constatant que le bien est présumé vacant sans maître 3. Mesures de publicité : <ul style="list-style-type: none"> • Publication et affichage (L 2131-1 du CGCT) ; • Notification de l'arrêté au Préfet ; • S'il y a lieu au dernier domicile du propriétaire ; • S'il y a lieu aux habitants ou exploitant. 4. Délai de 6 mois laissé à un éventuel propriétaire pour se faire connaître. A l'issue le bien est présumé sans maître. 5. Délibération du Conseil Municipal pour l'incorporation dans le domaine communal dans les 6 mois après l'identification du caractère « sans maître ». 6. Arrêté du Maire constatant l'incorporation décidée par le C.M. 7. Formalités d'enregistrement auprès du service des hypothèques. 8. Ou en cas de renonciation, demande d'arrêté préfectoral constatant le transfert du bien dans le domaine de l'État.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 8 mois – (hors délais d'enregistrement)
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Communes • CCID • Services de l'État (Domaines, impôts, etc.)
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Après l'incorporation, la commune assume l'ensemble des responsabilités qui incombent au propriétaire. (entretien, sécurité, taxes, etc.)
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil / art. 713 • CGPPP / L.1123-3 • CGCT / L 2131-1

b) L'appui au règlement des successions (trouver un interlocuteur)

Face à une situation de blocage et/ou d'urgence, la collectivité peut intervenir directement sur la succession pour accélérer sa liquidation et ainsi permettre l'identification d'un ou plusieurs interlocuteur(s).

Le recours à un notaire est obligatoire dans le cadre d'une succession comprenant un bien immobilier (parcelle, bâti, etc.). Le notaire est responsable de l'établissement de l'attestation de propriété immobilière.

Plusieurs moyens d'actions existent :

- Remobiliser l'étude notariale en charge de la succession
- Solliciter des généalogistes successoraux pour retrouver les héritiers
- Saisir le juge pour déclarer la succession vacante.

Fiche 3 : La remobilisation des études notariales

FICHE 3 : LA REMOBILISATION DES ÉTUDES NOTARIALES	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Pour accélérer la liquidation de la succession, la commune peut remobiliser les études notariales en charge de certaines successions.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les biens pour lesquels le propriétaire est décédé – la succession est en cours.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver un interlocuteur. • Faire part aux études notariales de l'intérêt d'un déblocage rapide pour la collectivité permet d'accélérer le règlement de certaines successions. • Les échanges avec le notaire permettent d'obtenir des informations supplémentaires sur la situation et son niveau de blocage.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétence de la collectivité. • En fonction du type de bien concerné, il arrive que les notaires ne priorisent pas certaines successions estimées trop complexes, trop peu rémunératrices.
Modalités de mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recherche du notaire en charge de la succession. 2. Demande d'information à la chambre départementale des études notariales le cas échéant. 3. Prise de contact avec le notaire. 4. Partage d'informations. 5. Identification des principaux créanciers le cas échéant. 6. Intervention d'un avocat spécialisé dans le droit des successions le cas échéant.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • MEL / Villes • Études notariales • Chambre départementale des études notariales.
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La liquidation de la succession conduit à l'identification d'un ou plusieurs interlocuteur(s) (héritiers) mais ne conduit pas toujours à une remise sur le marché. Il arrive que les héritiers, devenus indivisaires ne trouvent pas d'accord quant à l'avenir du bien – ce qui constitue un autre type de blocage (cf. fiche 7).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil / articles 731 à 808

Fiche 4 : La recherche d'héritiers

FICHE 4 : LA RECHERCHE D'HÉRITIERS	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Pour accélérer la liquidation de la succession, la commune peut solliciter l'aide de généalogistes successoraux pour engager une recherche d'héritier.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les successions en cours pour lesquelles les héritiers n'ont pas (tous) été retrouvés.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Le généalogiste s'occupe de toute la démarche de recherche en lien avec l'étude notariale en charge de la succession. • En cas de garantie de revente, le généalogiste se rémunère directement sur le montant de la transaction (commission sur le prix de vente), la prestation ne coûte rien à la collectivité.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétence de la collectivité. • En cas de recherche infructueuse, le cabinet délivre un certificat de vaine recherche qui permet l'envoi en possession de l'État (succession en déshérence).
Modalités de mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sollicitation d'un généalogiste successoral par la collectivité. 2. Recherche des héritiers par le généalogiste. 3. Signature du contrat de révélation par les héritiers retrouvés. 4. Acceptation (ou renonciation) de la succession par les héritiers retrouvés. 5. Ou établissement d'un certificat de vaine recherche par le généalogiste.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • 3 à 6 mois pour retrouver les héritiers.
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • MEL / Villes • Études notariales • Cabinets de généalogistes successoraux et leurs réseaux <i>Cf. Chambre des généalogistes successoraux de France</i>
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La liquidation de la succession conduit à l'identification d'un ou plusieurs interlocuteur(s) / héritier(s) mais ne conduit pas toujours à une remise sur le marché. Il arrive que les héritiers, devenus indivisaires ne trouvent pas d'accord quant à l'avenir du bien – ce qui constitue un autre type de blocage. Fiche 7 p 35.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil / articles 731 à 808

Fiche 5 : La saisine du juge pour déclarer une succession vacante

FICHE 5 : LA SAISINE DU JUGE POUR DÉCLARER UNE SUCCESSION VACANTE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Pour déterminer l'interlocuteur, il est parfois nécessaire de saisir le TGI afin que les Domaines soient nommés curateurs de la succession.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas des successions sans héritiers ou pour lesquelles les héritiers ont renoncé.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'apurement du passif peut conduire à la remise sur le marché du patrimoine immobilier du propriétaire décédé (ventes domaniales). • Si la succession est déclarée en déshérence, les biens sont envoyés en possession de l'État.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement des successions n'est pas du domaine de compétence de la collectivité. • En cas d'inaction de l'État, les immeubles faisant partie des successions concernées ne peuvent en aucun cas, avant l'écoulement d'une durée de trente années, ressortir de ce champ d'application.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Saisine du TGI par simple requête de la collectivité. • Désignation du service des Domaines comme curateur de la succession. • Inventaire passif /actif de la succession par le curateur. • Règlement des créances éventuelles : <ul style="list-style-type: none"> > Apurement du passif par la vente du bien le cas échéant (adjudication) ; > Envoi en possession de l'État (déshérence).
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Les Domaines de l'État • TGI • Études notariales
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La revente du bien se fait la plupart du temps par adjudication (ventes domaniales).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil / 809-1, 810 à 810-12 • Code civil / 811

c) La négociation avec les propriétaires non-souverains (trouver un interlocuteur en capacité de décider)

On considère que toutes les actions de droit commun (incitatives ou coercitives) peuvent théoriquement être actionnées face à un propriétaire non-souverain. Néanmoins, l'incapacité juridique de ces derniers peut complexifier le déroulement des procédures. C'est pourquoi il convient d'engager une démarche de négociation préalable – à organiser dans un cadre juridique souvent spécifique avec l'ensemble des tiers concernés.

Fiche 6 : La négociation avec les organismes de tutelle ou de curatelle

FICHE 6 : LA NÉGOCIATION AVEC LES ORGANISMES DE TUTELLE OU DE CURATELLE			
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des solutions de recyclage / remise sur le marché. • Présenter les dispositifs incitatifs applicables. • Présenter les actions coercitives le cas échéant. 		
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles / logements vacants dont le propriétaire est sous tutelle. • Les immeubles / logements vacants dont le propriétaire est sous curatelle. 		
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La démarche de négociation préalable permet de consolider les éventuelles mesures coercitives. 		
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • La négociation est plurielle (de nombreux intervenants). • La négociation s'effectue dans un régime juridique spécifique (tutelle / curatelle). 		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Prise de contact avec l'organisme de tutelle ou de curatelle. • Identification du processus décisionnel et des tiers concernés (juge, famille, etc.). • Engagement des négociations avec le(s) interlocuteur(s). 		
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire 		
Acteurs mobilisés	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Tuteur • Curateur • Conseil de famille </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • Juge • TGI </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • Tuteur • Curateur • Conseil de famille 	<ul style="list-style-type: none"> • Juge • TGI
<ul style="list-style-type: none"> • Tuteur • Curateur • Conseil de famille 	<ul style="list-style-type: none"> • Juge • TGI 		
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La mise sous tutelle d'un propriétaire ne peut être demandée que par la famille ou par le TGI (Procureur de la République) suite à la requête d'une personne publique ou morale. 		
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil : articles 428 à 432 		

Fiche 7 : La négociation avec des propriétaires en indivision

FICHE 7 : LA NÉGOCIATION AVEC DES PROPRIÉTAIRES EN INDIVISION	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des solutions de recyclage / remise sur le marché. • Présenter les dispositifs incitatifs applicables. • Présenter les actions coercitives le cas échéant.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles / logements vacants qui appartiennent à plusieurs indivisaires.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La démarche de négociation préalable permet de consolider les éventuelles mesures coercitives.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • La négociation peut être complexe (cas des indivisaires en désaccord). • La négociation s'effectue dans un régime juridique spécifique (indivision).
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • La part de chaque indivisaire est identifiée sous forme de quote-part. En cas de vente, les autres indivisaires sont prioritaires pour acheter ces parts. • Chaque indivisaire peut sortir de l'indivision à tout moment après en avoir informé les autres indivisaires par acte d'huissier. Pour cela il vend, il donne, ou il demande le partage de ses parts aux autres indivisaires. • La majorité des 2/3 des droits indivis est requise pour les décisions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > Effectuer des actes de gestion courante (exemple signature d'un bail) ; > Confier la gestion des biens qui sont dans l'indivision à un ou plusieurs indivisaires ou à une autre personne. <p>Les décisions prises à la majorité des 2/3 doivent être communiquées aux autres indivisaires. À défaut, les décisions prises leur sont inopposables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'unanimité est obligatoire en ce qui concerne les actes de disposition (vente, donation d'un bien immobilier). Sauf pour les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> > lorsque le refus d'un indivisaire met en péril l'intérêt commun, les autres indivisaires peuvent saisir le TGI pour demander l'autorisation de réaliser telle opération nécessaire > à la demande d'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits, le TGI peut, sous certaines conditions, autoriser la vente d'un bien indivis > lorsqu'un indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté (en raison d'une maladie par exemple), un autre indivisaire peut se faire habilitier pour le représenter
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Indivisaires • Huissiers • TGI • Mandataire judiciaire
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • À savoir : en cas de mésentente, tout héritier peut saisir le TGI pour faire nommer un mandataire judiciaire chargé d'administrer provisoirement la succession.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code civil : article 815 et suivants / article 1873-1

Fiche 8 : La négociation avec les copropriétaires

FICHE 8 : LA NÉGOCIATION AVEC LES COPROPRIÉTAIRES	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Proposer des solutions de recyclage / remise sur le marché. • Présenter les dispositifs incitatifs applicables. • Présenter les actions coercitives le cas échéant.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les immeubles / logements vacants relevant du régime de la copropriété. • NB : Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de la copropriété sont prises par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale – pour les autres décisions, l'accord du copropriétaire du lot concerné est suffisant.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La démarche de négociation préalable permet de consolider les éventuelles mesures coercitives.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • La négociation peut être complexe. • La négociation s'effectue dans un régime juridique spécifique (copropriété).
Modalités de mise en œuvre	<p>Pour aboutir à la réalisation de travaux qui concernent la copropriété (parties communes, façade, équipements collectifs, etc.) différentes étapes doivent être respectées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire figurer la réalisation des travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété. • Convaincre l'ensemble des copropriétaires afin qu'ils donnent leur accord pour la réalisation des travaux et qu'ils définissent les modalités de règlement de la facture. Selon l'importance des travaux, des règles de majorité différentes s'appliquent. • Signature du contrat entre l'entreprise qui réalise les travaux et le syndic de copropriété. • L'entreprise démarre le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution. Il assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriétaires • Syndic de copropriété
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriété en difficultés : Lorsque le syndicat de copropriétaires fait face à un fort taux d'impayés ou éprouve de graves difficultés à assurer la conservation de l'immeuble, la démarche de négociation n'est pas opportune. Certaines procédures peuvent être mises en place afin de résoudre ces difficultés. Si la situation est telle qu'aucune solution n'est possible, l'expropriation des copropriétaires peut être engagée par la collectivité.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : Articles 14, 14-1, 15, 16 et 17

LES ACTIONS INCITATIVES QUI N'ABOUTISSENT PAS À LA LOGIQUE FONCIÈRE

- > **Fiche 9** : Le bail à réhabilitation
- > **Fiche 10** : Proposer une réhabilitation dans le cadre du PIG ADH
- > **Fiche 11** : L'accompagnement dans le cadre de la MOUS LHI
- > **Fiche 12** : Les dispositifs d'intermédiation locative

Lorsqu'un propriétaire est connu et « souverain », il existe plusieurs actions incitatives destinées à encourager la remise sur le marché.



Fiche 9 : Le bail à réhabilitation

FICHE 9 : LE BAIL À RÉHABILITATION	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire peut solliciter un preneur qui se substitue à lui pendant toute la durée du bail. • Le preneur améliore, gère, loue le bien pour le compte du propriétaire. • Le propriétaire perçoit un loyer et récupère son bien valorisé au terme du bail.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Logement vacant, dégradé (public ou privé). • Les propriétaires qui ne veulent pas se dessaisir de leur patrimoine. • Les propriétaires en incapacité technique et/ou financière de conduire un projet.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Perception d'un loyer par le propriétaire. • Valorisation du patrimoine sans engagement financier de la part du propriétaire. • Possibilité pour le preneur de bénéficier de subventions pour le projet de réhabilitation.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver un preneur, ce dispositif n'est accordé qu'à certains opérateurs agréés.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche et négociation entre preneur et propriétaire. • Signature du bail à réhabilitation. • Amélioration, mise en location et entretien du logement par le preneur. • Terme du bail. • Rétrocession du logement au propriétaire.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • 12 ans minimum / 99 ans maximum
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaire • Preneur (organisme HLM, organismes agréés) • Anah
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Les baux à réhabilitation sont principalement utilisés par les bailleurs HLM, et les associations d'insertion des personnes défavorisées. Ces organismes devront être vigilants au moment de la rédaction du bail à réhabilitation et prévoir des dispositions particulières relatives à la gestion des baux en cours.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • CCH (art. L252-1 à L252-4)

Fiche 10 : Proposer une réhabilitation dans le cadre du Programme d'Intérêt Général Amélioration Durable de l'Habitat

FICHE 10 : PROPOSER UNE RÉHABILITATION DANS LE CADRE DU PIG ADH	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires peuvent bénéficier d'un accompagnement et de subventions Anah pour assurer la réhabilitation de leur logement.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires éligibles aux subventions Anah (plafond de ressources) sur l'ensemble du territoire de la MEL. • Les projets de réhabilitation.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire bénéficie d'un accompagnement et de moyens financier pour mettre en œuvre son projet de recyclage. • Les conditions de financement de l'Anah concernent des travaux d'amélioration durable de l'habitat.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Les financements disponibles sont destinés en priorité aux propriétaires occupants avec un revenu très modeste.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Prise de contact avec les opérateurs PIG compétents (cf. MHD) • Les opérateurs spécialisés apportent leur appui à chaque étape : <ul style="list-style-type: none"> > La réalisation d'une visite à domicile pour établir un diagnostic (notamment l'audit environnemental et énergétique) ; > La définition des travaux à réaliser ; > L'appui à la mobilisation des subventions ; > L'accompagnement aux choix des entreprises et/ou à l'auto-réhabilitation ; > Les conseils pour la maîtrise des charges, etc.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • 6 ans minimum en cas d'occupation personnelle et 9 ans en cas de location
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Maison de l'Habitat Durable de Lille (MHD) • Espaces Info Énergie de la Métropole • Anah • Opérateurs PIG de la Métropole
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Le PIG priorise ses interventions vers les propriétaires occupants. • Néanmoins les propriétaires bailleurs de logements vacants restent éligibles au dispositif et peuvent bénéficier d'un accompagnement dans le cadre du PIG.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • CCH (articles R321-12 à R321-22)

Guide version 2016

Les dispositifs OPAH-RU :

Certains secteurs de l'agglomération sont couverts par les périmètres d'OPAH RU. Ces programmes d'accompagnement et de financement spécialisés sur l'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain viennent compléter les programmes du PIG.

Ils sont animés par d'autres opérateurs et nécessitent des dossiers spécifiques.

**Programme d'Intérêt Général - Amélioration Durable de l'Habitat*

Fiche 11 : L'accompagnement dans le cadre de la MOUS LHI*

FICHE 11 : L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE LA MOUS LHI	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les occupants et les propriétaires pour mettre un terme au vécu de l'indignité du logement, du péril ou de l'insalubrité.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Logements indignes frappés d'une procédure d'insalubrité ou de péril. • Propriétaire volontaire en incapacité technique et financière d'engager des travaux.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire bénéficie d'un accompagnement technique, financier et administratif pour mettre en œuvre ses travaux. • Le propriétaire peut bénéficier de subventions (Anah + MEL).
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • La MOUS priorise ses interventions sur les logements occupés.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Repérage • Signalement • Pré diagnostic / diagnostic • Accompagnement dans le montage du dossier de subvention • Accompagnement dans la mise en œuvre des travaux
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • MEL / Villes • Villes SCHS • ARS et services préfectoraux • Opérateurs MOUS • Anah • Partenaires institutionnels • Partenaires associatifs
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La MOUS priorise ses interventions sur les logements occupés. Néanmoins, dans certaines circonstances, les propriétaires de logements vacants peuvent bénéficier d'un accompagnement dans le cadre de la MOUS (Ex : vacance organisée suite à une interdiction d'habiter).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Circulaire du 26 mars 2008 relative à la mise en œuvre des maîtrises d'œuvre urbaine et sociale insalubrité ; • Décret n°99-1060 du 16 décembre 1999 relatif aux subventions de l'État pour des projets d'investissement ; • Décret n°2000-967 du 3 octobre 2000 relatif aux subventions de l'État pour les projets d'investissement dans le champ de l'urbanisme et du logement pris pour l'application du décret n°99-1060 du 16 décembre 1999.

Guide version 2016

*Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale - Lutte contre l'Habitat Indigne

Fiche 12 : Les dispositifs d'intermédiation locative (exemple : La GLA*)

FICHE 12 : LES DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE (EXEMPLE : LA GLA)			
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Les propriétaires privés peuvent bénéficier d'un accompagnement dans leur gestion locative assurée par les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) ou autres organismes habilités. • Le contrat de location est soumis à certaines conditions (ex. GLA). 		
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Logements vacants appartenant à un propriétaire volontaire souhaitant atténuer le risque locatif (conflit avec les locataires, dégradations, impayés, etc.). 		
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'AIVS veille à ce que les locataires assument toutes leurs obligations relatives au paiement du loyer et des charges. • L'AIVS veille à ce que les locataires respectent leurs obligations relatives à l'entretien et aux réparations locatives. • L'AIVS réalise les opérations de mise en location, c'est à dire, la recherche du locataire, la constitution du dossier, l'établissement du bail et l'état des lieux. Il assure également la gestion comptable et administrative de la location. • Honoraires d'agence relativement faibles (environ 3%). 		
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire n'a pas de regard sur le choix du locataire. • Les loyers sont plafonnés (ou conventionnés). 		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Prise de contact entre l'AIVS et le propriétaire. • Visite du logement et établissement d'une fiche décence. • Accompagnement du propriétaire dans la réalisation des travaux le cas échéant. • Accord sur les loyers avec le propriétaire (ou conventionné). • Rassemblement des pièces administratives. • Signature du mandat de gestion par l'AIVS et le propriétaire. • Recherche du locataire potentiel adéquat. • Signature du bail. 		
Durée	Aléatoire		
Acteurs mobilisés	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • MEL / Ville • SOLIHA • OSLO • APES • EOLE • ADIL </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> • FAPIL • AIVS • GRAAL • CCAS • Habitat et Humanisme </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> • MEL / Ville • SOLIHA • OSLO • APES • EOLE • ADIL 	<ul style="list-style-type: none"> • FAPIL • AIVS • GRAAL • CCAS • Habitat et Humanisme
<ul style="list-style-type: none"> • MEL / Ville • SOLIHA • OSLO • APES • EOLE • ADIL 	<ul style="list-style-type: none"> • FAPIL • AIVS • GRAAL • CCAS • Habitat et Humanisme 		
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • L'AIVS n'est pas en mesure de garantir le risque zéro en ce qui concerne le risque locatif (impayés, dégradations, etc.). 		
Références	/		

Guide version 2016

Il existe d'autres dispositifs d'intermédiation locative permettant aux propriétaires d'atténuer le risque locatif. Quelques exemples sont présentés dans **la partie IV.1. La remise sur le marché locatif p 58.**

*Gestion Locative Adaptée



LES ACTIONS COERCITIVES / INJONCTIONS DE TRAVAUX QUI PEUVENT MENER À L'ACTION FONCIÈRE

- > **Fiche 13** : La procédure de péril ordinaire
- > **Fiche 14** : La procédure de péril imminent
- > **Fiche 15** : La procédure d'insalubrité remédiable
- > **Fiche 16** : La procédure d'insalubrité irrémédiable
- > **Fiche 17** : La déclaration en état d'abandon manifeste
- > **Fiche 18** : Les opérations de restauration immobilière (ORI)

Lorsqu'un propriétaire est connu et en capacité juridique de décider (souverain), il existe plusieurs actions coercitives destinées à le contraindre de réaliser des travaux d'amélioration du bâti.

En cas de carence de la part du propriétaire, la plupart de ces procédures permettent de se substituer à lui, pouvant parfois mener à une action foncière.

a) Les procédures de sécurité publique (Péril)

Lorsque la solidité d'un immeuble présente un danger pour les passants, ses occupants ou toute personne susceptible d'y pénétrer, le Maire peut engager une procédure de péril contre le propriétaire.

Cette procédure permet au Maire de prescrire la réparation voire la démolition d'un immeuble dont l'état compromet la sécurité publique. Pour cela il dispose de :

- La procédure de péril ordinaire lorsque le danger n'est pas immédiat.
- La procédure de péril imminent lorsque la situation justifie une intervention très rapide par l'édition de mesures provisoires pour assurer la sécurité immédiate.

Fiche 13 : La procédure de péril ordinaire

FICHE 13 : LA PROCÉDURE DE PÉRIL ORDINAIRE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Le Maire prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour faire cesser une situation de danger inhérent à un ensemble bâti (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté). En cas de non réalisation des travaux, le Maire peut les engager par substitution (travaux d'office aux frais des propriétaires défaillants). De plus, des poursuites pénales sont encourues. Dans le cas où l'arrêté est assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter, la procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien).
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> Les immeubles menaçant ruine dont le danger n'est pas immédiat. Critères : effondrement d'éléments bâtis (planchers, escaliers, garde-corps, balcons, toiture, façade, chutes de pierres...
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Le Maire est tenu de réaliser les travaux d'office en cas de défaut de réalisation du propriétaire. L'objectif de la procédure est de résoudre les procédures de sécurité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Notification au propriétaire qu'une procédure de péril ordinaire va être prise à son encontre. Dès réception du courrier, le propriétaire dispose d'au minimum 1 mois pour présenter ses éventuelles observations à la mairie, par lettre recommandée avec avis de réception. Prise de l'Arrêté de péril ordinaire : Si les désordres persistent, le Maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai d'au minimum 1 mois. Le Maire peut également assortir l'arrêté d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux si l'état de solidité de l'immeuble ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, des voisins ou des passants. Vérification des travaux : L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la mairie ou agent municipal. L'expert remet un rapport au Maire qui, au vu de ce rapport, prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononce la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble. Non-exécution des travaux : Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire est mis en demeure par le Maire de les réaliser dans un délai maximal d'1 mois. À défaut, le Maire peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Ce dernier peut également faire l'objet de poursuites pénales.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> 3 mois (hors délais de réaction supplémentaires laissés au propriétaire)
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> Ville (Pouvoir de police du Maire) Propriétaire ABF (en cas d'immeuble situé en secteur patrimonial)
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> La procédure de péril s'applique à la solidité de l'immeuble et non pas à son état ou ses conditions d'occupation, dont les désordres sont traités par la procédure d'insalubrité (Fiche 15 et 16 p 45 et 46).
Références	<ul style="list-style-type: none"> Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-6

Fiche 14 : La procédure de péril imminent

FICHE 14 : LA PROCÉDURE DE PÉRIL IMMINENT	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Le Maire prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour faire cesser une situation de danger inhérent à un ensemble bâti (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté). En cas de non réalisation des travaux, le Maire peut initier des poursuites pénales. Le péril imminent est en principe suivi d'une procédure de péril ordinaire.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> Les immeubles menaçant ruine dont le danger est immédiat.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Le Maire est tenu de réaliser les travaux d'office en cas de défaut de réalisation du propriétaire. L'objectif de la procédure est de résoudre les problèmes de sécurité publique. La remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Saisine en référé du tribunal administratif visant à obtenir la nomination d'un expert chargé de déterminer l'imminence et les causes du péril. Visite des lieux : Un expert est chargé d'examiner la solidité de l'immeuble dans les 24 heures qui suivent sa nomination. Il doit dresser un constat et proposer des mesures pour mettre fin à l'imminence du péril. Prise de l'arrêté de péril imminent : Lorsque le rapport de l'expert conclut à un péril grave et immédiat, le Maire prend un arrêté de péril mettant en demeure, dans un délai qu'il fixe, le propriétaire de prendre des mesures provisoires pour garantir la sécurité et, notamment, l'évacuation des occupants de l'immeuble. Le Maire peut prescrire la démolition partielle de l'immeuble afin de supprimer des éléments dangereux, par exemple la partie d'un mur menaçant de s'écrouler. En principe, le Maire ne peut prescrire la démolition de la totalité de l'immeuble, sauf lorsque l'immeuble présente un danger d'une exceptionnelle gravité. Vérification des travaux : L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté est constaté par un expert désigné par la mairie ou agent municipal. L'expert remet un rapport au Maire qui au vu de ce rapport prend un arrêté prenant acte de la réalisation des travaux et prononce la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble. Non-exécution des travaux : Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le Maire peut faire réaliser, sans mise en demeure, les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Ce dernier peut également faire l'objet de poursuites pénales.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> 1 mois (hors délais de réaction supplémentaires laissés au propriétaire)
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> Ville (Pouvoir de police du Maire) Propriétaire ABF (en cas d'immeuble situé en secteur patrimonial) Expert désigné par le juge administratif
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> La procédure de péril s'applique à la solidité de l'immeuble et non pas à son état ou ses conditions d'occupation, dont les désordres sont traités par la procédure d'insalubrité (Fiche 15 et 16 p 45 et 46).
Références	<ul style="list-style-type: none"> Code de la construction et de l'habitation : articles L511-1 à L511-6

b) Les procédures de santé ou de salubrité publique

Lorsqu'un immeuble ou ses conditions d'occupation présente un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le Préfet peut ordonner au propriétaire des locaux de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser ces désordres.

Ces procédures peuvent être assorties d'une interdiction d'habiter. Cette interdiction d'habiter permet notamment de prévenir une éventuelle réoccupation d'un logement vacant.



Fiche 15 : La procédure d'insalubrité remédiable

FICHE 15 : LA PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ REMÉDIABLE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Le Préfet prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour remédier à une situation d'insalubrité de son logement. En cas de non réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble : murs fissurés ; humidité importante ; présence de plomb ; dangerosité des accès ; absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore absence de système d'assainissement ; installation électrique défectueuse... Une grille de cotation constitue un outil d'aide à la décision (Ministère de la santé).
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif de la procédure est de résoudre les procédures de santé et/ou de salubrité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de l'inspecteur de salubrité de l'Agence Régionale de Santé ou du SCHS Information du propriétaire et consultation du CODERST Avis de la commission insalubrité Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable lorsqu'il existe un moyen pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble à un coût raisonnable. Une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux peut éventuellement être notifiée. Cet arrêté prescrit au propriétaire des locaux les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation. Notification au propriétaire de l'immeuble : Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble. Non réalisation des travaux : Jurisprudence suite à un arrêt du Conseil d'État du 15 avril 2015. Le Conseil d'État précise que le juge administratif ; lorsqu'il est saisi d'un recours de plein contentieux contre un arrêté d'insalubrité ; lorsqu'il constate que les locaux ne menacent pas la santé des voisins ; lorsque les locaux se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de location ; il lui appartient de modifier l'arrêté et d'annuler les prescriptions de réalisation de travaux. L'interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des lieux demeure. En outre, en cas de non-exécution des travaux, le Préfet peut appliquer immédiatement une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> ARS SCHS CODERST Préfet Maire
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Attention : la procédure d'insalubrité s'applique aux immeubles au regard de leur état ou condition d'occupation et non au regard de leur solidité, dont les désordres sont traités au titre de la procédure de péril. (Fiche 13 et 14 p 42 et 43).
Références	<ul style="list-style-type: none"> Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31

Fiche 16 : La procédure d'insalubrité irrémédiable

FICHE 16 : LA PROCÉDURE D'INSALUBRITÉ IRRÉMÉDIABLE			
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> Le Préfet prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour faire cesser une situation d'insalubrité de son logement. En cas de non réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées. La procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien). 		
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble : murs fissurés ; humidité importante ; présence de plomb ; dangerosité des accès ; absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore absence de système d'assainissement ; installation électrique défectueuse... 		
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché. 		
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif de la procédure est de résoudre les procédures de santé et/ou de salubrité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure. 		
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> Rapport de l'inspecteur de salubrité de l'Agence Régionale de Santé ou du SCHS Information du propriétaire et consultation du CODERST Avis de la commission insalubrité Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter dans les lieux lorsqu'il n'existe aucun moyen d'y mettre fin ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité seraient plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble (chiffrage estimatif requis). Notification au propriétaire de l'immeuble : Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble. Cet arrêté précise la date d'effet de cette interdiction d'habiter, qui ne peut être repoussée à plus d'un an. Si l'immeuble présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le Maire ou le Préfet peut également prendre des mesures complémentaires (par exemple, faire réaliser des travaux urgents, démolir l'immeuble insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants). 		
Durée	<ul style="list-style-type: none"> Aléatoire 		
Acteurs mobilisés	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ARS SCHS CODERST </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> Préfet Maire </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ARS SCHS CODERST 	<ul style="list-style-type: none"> Préfet Maire
<ul style="list-style-type: none"> ARS SCHS CODERST 	<ul style="list-style-type: none"> Préfet Maire 		
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Attention : la procédure d'insalubrité s'applique aux immeubles au regard de leur état ou condition d'occupation et non au regard de leur solidité, dont les désordres sont traités au titre de la procédure de péril. <p>(Fiche 13 et 14 p 42 et 43)</p>		
Références	<ul style="list-style-type: none"> Code de la santé publique : articles L1331-1 à L1331-31 		

Fiche 17 : La déclaration en état d'abandon manifeste

FICHE 17 : LA DÉCLARATION EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Pour palier à la dégradation d'un bien, la commune peut constater son état d'abandon et déterminer l'ensemble des travaux à réaliser pour y remédier. • En cas de carence du propriétaire, cette procédure peut déboucher sur l'expropriation.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles présentant des signes d'abandon significatifs.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La simplicité et rapidité de la procédure. • La procédure permet de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • La procédure a pour vocation de remédier à l'état d'abandon et non à remettre le bien sur le marché.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Recherches de(s) propriétaire(s) et titulaires de droits réels. • Délibération du conseil municipal demandant au Maire d'engager pour les parcelles concernées la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste. • Procès-verbal provisoire du Maire constatant l'état d'abandon manifeste et déterminant la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. • Publicité : <ul style="list-style-type: none"> > Affichage pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; > Publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. • Notification : <ul style="list-style-type: none"> > Envoi aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés ; > A défaut d'identification ou de domiciliation, la notification est valablement faite en mairie ; > Sous peine de nullité, elle reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. • Convention : le cas échéant, engagement du propriétaire par convention. <p>En cas de carence du propriétaire (pas de manifestation de sa part dans un délai de 3 mois), la procédure est poursuivie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procès-verbal définitif par le Maire qui constate l'état d'abandon manifeste de la parcelle. • Délibération du conseil municipal sur saisine du Maire : <ul style="list-style-type: none"> > Déclaration de l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; > Poursuite de l'expropriation pour cause d'utilité publique (compétence MEL) ; > Fiche 19 p 50.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • 3 mois (au lieu de 6 mois) hors délai supplémentaire de réaction laissé au propriétaire = Délai minimal de réaction laissé au propriétaire entre la publication du PV provisoire et la publication du PV définitif constatant l'abandon manifeste. <p>Le délai de la procédure globale peut être légèrement plus long. En effet, son engagement doit préalablement être délibéré par le Conseil Municipal – à la suite duquel le PV provisoire peut être publié. Aussi, la déclaration de l'état d'abandon manifeste doit également être délibérée en Conseil Municipal, et ce, après la publication du PV définitif.</p>
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • Villes • Préfet • MEL
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • En présence d'édifice menaçant ruine, la procédure de péril semble plus adaptée. • Le niveau de recherche des propriétaires préalable au lancement de la procédure. • La définition du projet d'utilité publique permettant l'expropriation. • Le dialogue opérationnel avec la MEL, futur bénéficiaire de l'expropriation
Références	<ul style="list-style-type: none"> • CGCT / Articles L. 2243-1, 2, 3 et 4 • Délibération MEL N°14 C 0541 du 17/10/2014

Fiche 18 : Les opérations de restauration immobilière (ORI)

FICHE 18 : LES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Les ORI consistent en la prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dégradés. • Engagés à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. • À défaut, la procédure d'expropriation de leurs biens peut être engagée.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles dégradés ayant une quelconque fonction d'habitation.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La finalité n'est pas de maîtriser le bien mais d'exiger la réalisation de travaux. • Les propriétaires, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions - peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Longueur de la procédure. • Risque de non-conformité ou de non-réalisation des travaux. • Procédure inadaptée pour les propriétaires non souverains. • Risque de devoir se substituer au propriétaire défaillant suite à l'exercice du droit de délaissement.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération du conseil municipal ou MEL • Déclaration d'utilité publique (DUP) <ul style="list-style-type: none"> > Enquête préalable organisée par le Préfet. > Prise de l'arrêté de DUP par le Préfet (validité = 5ans). • Enquête parcellaire et notifications individuelles <ul style="list-style-type: none"> > Mise au point du programme précis des travaux par immeuble. > Prise de l'arrêté précisant les détails et les délais des travaux. > Enquête parcellaire ouverte par le Préfet. > Identification des propriétaires et notifications individuelles des travaux et délais d'exécution. > Positionnement des propriétaires qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre. • Suite de l'enquête parcellaire (4 options possibles) <ul style="list-style-type: none"> > Intention de réaliser des travaux - le propriétaire fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable pour l'exécution des travaux : la collectivité assure un suivi et contrôle la conformité des travaux. > Refus de réaliser les travaux : expropriation possible (Fiche 21 p 53). > Pas de réponse : expropriation possible (Fiche 21 p 53). > Possibilité de mener une acquisition amiable.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • DUP = 8 mois • Enquête parcellaire = de 1 à 2 ans
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • MEL • Villes • Préfet • Anah
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire visé par la procédure peut exercer son droit de délaissement et mettre en demeure la collectivité d'acheter son bien si l'arrêté de cessibilité a été pris.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code de l'urbanisme / L.313-4

LES ACTIONS FONCIÈRES QUI DÉBOUCHENT SUR UNE MAÎTRISE INSTITUTIONNELLE

- > **Fiche 19** : La procédure d'expropriation ordinaire (p 50)
- > **Fiche 19 bis** : La procédure d'expropriation ordinaire (schémas) (p 51)
- > **Fiche 20** : L'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine (p 52)
- > **Fiche 21** : L'expropriation dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (p 53)
- > **Fiche 22** : Le droit de préemption urbain (p 54)

En cas d'inefficacité des actions incitatives et coercitives, la collectivité a la possibilité de mener des actions foncières destinées à se substituer aux propriétaires privés pour remettre en marche la dynamique de gestion patrimoniale.

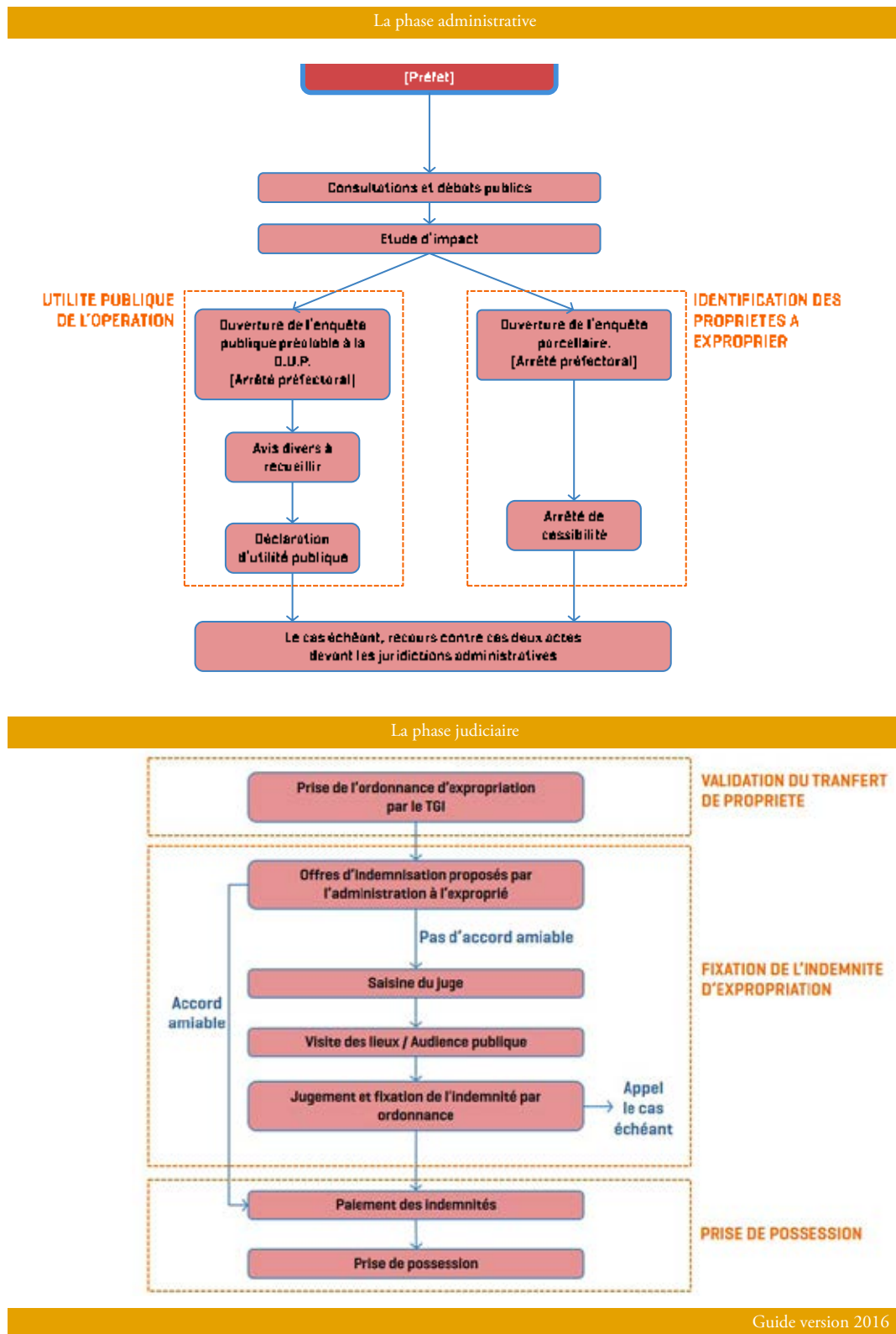
Ces actions foncières peuvent être menées sous certaines conditions :

- Suite aux actions coercitives engagées à l'encontre d'un propriétaire qui refuse de réaliser les travaux exigés.
- Dans le cadre d'un périmètre d'intervention spécifique qui justifie l'exercice du droit de préemption

Fiche 19 : La procédure d'expropriation ordinaire

FICHE 19 : LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION ORDINAIRE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Les biens déclarés en état d'abandon manifeste pour lesquels les propriétaires n'ont pas réagi (Fiche 17 p 47). • Les biens dont la maîtrise est nécessaire pour mettre en œuvre un projet de recyclage.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • La collectivité maîtrise le bien et donc les conditions et les modalités de remise sur le marché. • La maîtrise publique peut résoudre la situation de blocage foncier.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Longueur et coût de la procédure. • La vacance n'est résolue qu'après la remise du bien sur le marché, ce qui implique de trouver une filière de recyclage et un porteur de projet.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Schémas p 51 • Décision / consultations / débats publics • PHASE ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> > <u>Ouverture de l'enquête publique</u> <ul style="list-style-type: none"> - Prise de l'arrêté par le Préfet qui ouvre l'enquête publique. - Déroulement de l'enquête publique (recueil des avis). - Prise de l'acte déclaratif d'utilité publique par le Préfet. > <u>Ouverture de l'enquête parcellaire</u> <ul style="list-style-type: none"> - Prise de l'arrêté par le Préfet qui ouvre l'enquête parcellaire. - Identification des parcelles à exproprier. - Prise de l'acte de cessibilité par le Préfet valant transfert de propriété. • PHASE JUDICIAIRE <ul style="list-style-type: none"> > <u>Transfert de propriété</u> <ul style="list-style-type: none"> - Prise de l'ordonnance d'expropriation par le juge du TGI. > <u>Indemnisations</u> <ul style="list-style-type: none"> - Proposition d'une offre d'indemnisation à l'exproprié. - En l'absence d'accord amiable, le juge du TGI doit être saisi par l'une ou l'autre des parties : après audience publique et jugement, il fixe l'indemnité par ordonnance. Celle-ci est déterminée en proportion du préjudice subi. > <u>Prise de possession</u> <ul style="list-style-type: none"> - La personne publique dispose d'1 mois après le paiement des indemnités dues à l'exproprié pour prendre possession du bien.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • TGI • Préfet • MEL • Villes
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • La procédure d'expropriation classique n'est pas toujours adaptée : en fonction du type et du niveau de blocage d'autres actions foncières sont à étudier.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles R112-1 / R131-3 à R131-8 / L220-1 / L222-1 à L222-4 / L311-1 à L311-9 / L321-3

Fiche 19 bis : La procédure d'expropriation ordinaire (schémas)



Fiche 20 : L'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine

FICHE 20 : L'EXPROPRIATION DES IMMEUBLES INSALUBRES OU MENAÇANT RUINE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Suite à une procédure de péril ou d'insalubrité pour laquelle le propriétaire n'a pas réalisé les travaux exigés, la collectivité peut engager une procédure d'expropriation. • Ce régime spécifique n'est dérogatoire qu'en ce qui concerne la phase administrative, la phase judiciaire étant régie par le code de l'expropriation.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles frappés d'un arrêté de péril avec Interdiction Définitive d'Habiter ou ordonnance de démolition. • Immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'objet de l'expropriation est la suppression de l'insalubrité/péril (en principe, pas d'autre projet d'intérêt général à présenter). • Absence d'enquête publique et parcellaire. • Cette procédure d'expropriation a pour effet d'accélérer la phase administrative. • Indemnités évaluées selon la méthode dite de « la récupération foncière » (= la valeur du terrain nu, déduction faite des travaux de démolition).
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Existence de nombreux contentieux fondés sur la légalité de l'arrêté d'insalubrité (= fondement de la légalité de la DUP) ou le montant de l'indemnisation.
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • PHASE ADMINISTRATIVE <ul style="list-style-type: none"> > Saisine du Préfet par délibération du conseil municipal + délibération MEL demandant l'expropriation > Prise de l'arrêté préfectoral : <ul style="list-style-type: none"> - déclare d'utilité publique l'expropriation ; - indique le bénéficiaire ; - mentionne les offres de relogement éventuel ; - déclare cessibles les immeubles ; - fixe le montant de l'indemnité provisionnelle ; - fixe la date de la prise de possession ; > Paiement ou consignation de l'indemnité provisionnelle ; > Prise de possession. • PHASE JUDICIAIRE <ul style="list-style-type: none"> > Cette phase relève du régime de droit commun (Fiche 19 p 50).
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 3 mois après la publication de l'arrêté
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • TGI • Préfet • MEL • Villes
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • L'annulation d'une DUP Vivien peut se fonder sur l'annulation des arrêtés d'insalubrité/péril qui la fondent.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • EX. Loi n°70-612 du 10 juillet 1970, dite loi Vivien • Nouvelle ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014 • Articles L.511-1 à L.511-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique • Article L.1331-28 du code de la santé publique

Fiche 21 : L'expropriation dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

FICHE 21 : L'EXPROPRIATION DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Suite à une opération de restauration immobilière, et en cas de refus ou de défaillance du propriétaire, la collectivité peut engager l'expropriation par la prise de l'arrêté de cessibilité. • La phase administrative (enquête publique et enquête parcellaire) s'effectue dans le cadre de la procédure d'ORI dont la finalité demeure de prescrire au propriétaire des travaux d'utilité publique. (Fiche 18 p 48)
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Immeubles situés en périmètre de restauration immobilière pour lesquels : <ul style="list-style-type: none"> > Le propriétaire refuse de réaliser les travaux ; > Le propriétaire ne formule pas de réponse dans les délais.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • L'utilité publique de l'expropriation est justifiée par l'opération de restauration immobilière (DUP). • Il n'y a pas de délai défini entre l'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité. • L'arrêté de cessibilité n'est, en droit, jamais obligatoire car l'autorité expropriante peut renoncer.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Procédure longue
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Fiche 18 p 48 • À l'issue de l'enquête parcellaire (4 options possibles) <ol style="list-style-type: none"> 1. Intention de réaliser des travaux - le propriétaire fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable pour l'exécution des travaux : La collectivité assure un suivi et contrôle la conformité des travaux. 2. Refus de réaliser les travaux : Expropriation possible. 3. Pas de réponse : Expropriation possible. 4. Possibilité d'engager une acquisition amiable. • Prise de l'arrêté de cessibilité par le Préfet • PHASE JUDICIAIRE <ul style="list-style-type: none"> > Cette phase relève du régime de droit commun (Fiche 19 p 50).
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Aléatoire
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • TGI • Préfet • MEL • Villes
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • Attention à ne pas pénaliser les propriétaires.
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code de l'urbanisme / Article L313-4 – 1 à 4

Guide version 2016

Fiche 22 : Le droit de préemption urbain

L'objectif fondamental de remettre l'habitat vacant et dégradé sur le marché, nous amène à considérer que lorsqu'il y a revente, la situation de blocage est levée puisque le bien repart dans une dynamique immobilière.

Néanmoins, en cas de vente, la collectivité peut mener une action foncière sur ces biens afin notamment de :

- > Garantir la qualité du projet de recyclage
- > Mobiliser le parc privé à des fins sociales

Pour cela, elle peut exercer son droit de préemption urbain.

À savoir : Le Préfet possède aussi un droit de préemption afin de réaliser des logements sociaux dans les communes possédant un parc locatif social trop faible au regard des dispositions légales (Article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

FICHE 22 : LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	
Principes et portée de l'action	<ul style="list-style-type: none"> • Le droit de préemption est une procédure permettant à la collectivité d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. • Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.
Cas de figures concernés	<ul style="list-style-type: none"> • Le droit de préemption n'est applicable que dans les secteurs définis préalablement par la collectivité. Sur le territoire de la MEL cela concerne la totalité des zones U et AU du PLU (Hors ZAD). • Le droit de préemption peut être exercé sur les terrains de toute nature appartenant à des personnes privées ou morales mais aussi sur les bâtiments tels que : <ul style="list-style-type: none"> > les maisons individuelles ; > les immeubles en copropriété ; > les appartements.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de projet de vente, la collectivité peut contraindre le propriétaire à lui vendre son bien. • La collectivité n'est pas contrainte d'acheter le bien au prix de vente de l'acquéreur, elle peut s'aligner sur le prix de l'estimation domaniale.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain d'intérêt général (création d'équipements collectifs, création de logements sociaux, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain...).
Modalités de mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • La MEL est titulaire du droit de préemption urbain sur son territoire. • La MEL peut déléguer son droit de préemption sur certains périmètres. • Les délégataires peuvent être les villes, ou tous autres partenaires fonciers, opérationnels ou institutionnels. • La MEL peut également déléguer son DPU à la commune pour un immeuble en prenant un arrêté de délégation de préemption.
Durée	<ul style="list-style-type: none"> • Délai = 2 mois à compter du dépôt de la Déclaration d'Intention d'Aliéner.
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> • MEL • Ville • Délégataires (EPF, SEM, SPL, etc.) • Préfet
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> • À savoir : l'absence de réponse durant un délai de 2 mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner équivaut à un refus de préempter (renonciation tacite).
Références	<ul style="list-style-type: none"> • Code de l'urbanisme / articles L211-1 à L211-5 / L213-1 à L213-18 / L216-1 / R211-1 à R211-8 / R213-1 à R213-30 / R216-1 / R211-1 et R213-1.



Les actions de déblocage entreprises par la collectivité conduisent à trois issues constituant trois filières de recyclage possibles.

LES FILIÈRES DE RECYCLAGE

p.58	LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF
p.61	LA REMISE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER PRIVÉ (REVENTE)
p.61	LA MAÎTRISE PUBLIQUE

LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Cette filière résulte notamment des actions incitatives développées en partie III.2. Le propriétaire est volontaire pour remettre son bien en location dans les meilleures conditions possibles (habitabilité et loyer). Il n'y a pas de changement de propriétaire. On considère que le recyclage est effectué lorsque le logement est réoccupé.

On peut distinguer plusieurs filières différentes :

a) La remise sur le marché locatif classique

Le propriétaire remet en location son logement. Il choisit lui-même les modalités de remise en location en fonction des caractéristiques du logement et des conditions du marché. Dans ce cas, il ne bénéficiera pas d'aide ou d'accompagnement spécifique à la remise en état de son logement.

b) La remise sur le marché locatif conventionné

LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF CONVENTIONNÉ	
Principes	<ul style="list-style-type: none">Le propriétaire s'engage à remettre en location son logement à travers une convention avec l'Anah, et ce, sur une durée donnée.
Avantages	<ul style="list-style-type: none">Le propriétaire peut bénéficier de déductions fiscales.Selon certaines conditions, il peut aussi bénéficier de subventions pour remettre son logement en état.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none">Le propriétaire s'engage à louer son logement à un locataire désigné par le Préfet ou disposant de ressources ne dépassant pas un certain plafond de ressources.Le propriétaire s'engage à louer son logement avec un montant de loyer conventionné.

c) La remise sur le marché locatif couvert par mandat de gestion

Durée de la convention	<ul style="list-style-type: none"> La durée de la convention est fixée au minimum à 9 ans pour un conventionnement avec travaux ou à 6 ans pour un conventionnement sans travaux. La convention peut être rompue à son terme, c'est-à-dire à la fin de la période de 9 ou 6 ans.
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> Anah MEL
Point de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> Le locataire ne doit pas être un proche du propriétaire (conjoint, concubin, pacsé, ascendants ou descendants, y compris ceux du conjoint, du concubin ou du partenaire pacsé).

Les plafonds de ressources dépendent de la convention signée par le bailleur (Anah ou APL).

Ils varient en fonction :

- Du type de loyer appliqué (Social / Très social/ Intermédiaire)
- De la composition du foyer (De 1 à 6 personnes ou plus)
- De la zone dans laquelle se trouve le logement (L'ensemble du territoire de la MEL est en zone B sauf la commune de Lille qui est en zone A)

LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF COUVERT PAR MANDAT DE GESTION	
Principes	<ul style="list-style-type: none"> Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative «adaptée», avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. Il s'agit d'agences immobilières à vocation sociale : AIVS.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Le bail est conclu directement avec le propriétaire. Le propriétaire peut bénéficier de l'accompagnement de l'AIVS dans le montage des dossiers de financement à la réhabilitation.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> Le logement doit être conforme aux caractéristiques de la décence, les travaux d'amélioration éventuels sont donc à prendre en charge par le propriétaire. Le propriétaire n'est pas libre de choisir son locataire. Le propriétaire s'engage à louer son logement à un locataire désigné par l'AIVS qui dispose de faibles ressources. Le montant du loyer est déterminé lors de la signature du mandat de gestion.
Durée de la convention	<ul style="list-style-type: none"> Durée minimale de trois ans, régie par la loi de 1989.
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none"> AIVS (Réseau FAPIL)
Point de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> L'AIVS n'est pas en mesure de garantir le risque zéro en ce qui concerne le risque locatif (impayés, dégradations, etc.).

d) La remise sur le marché locatif à un tiers social – dispositif type « solibail »

LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF À UN TIERS SOCIAL – DISPOSITIF TYPE « SOLIBAIL »	
Principes	<ul style="list-style-type: none">• Le propriétaire remet en location son bien à un tiers social (association agréée) qui y loge une famille à revenus modestes. L'association devient, de fait, le locataire. C'est l'association qui verse le loyer et qui garantit le bon entretien du logement.• Le logement doit être conforme aux caractéristiques de la décence, il est loué non meublé et fait l'objet d'un bail d'une durée de 3 ans renouvelable avec le tiers social.• Le tiers social assure le paiement du loyer au propriétaire.• L'occupant est lié au tiers social par une convention d'occupation soumise aux seules dispositions du code civil et dont la durée est limitée par la durée du contrat principal.• Le tiers social assure une mission de gestion locative sociale vis-à-vis de l'occupant.
Avantages	<ul style="list-style-type: none">• L'association agréée par l'État garantit et sécurise le paiement des loyers fixés en fonction du prix du marché.• Selon les communes, le propriétaire peut bénéficier d'avantages fiscaux sur ses revenus locatifs allant de 30 à 70 %.• À l'issue du bail, le propriétaire est assuré de récupérer son bien.• L'association gestionnaire prend en charge toutes les démarches administratives comme le choix du locataire, le paiement des loyers et des charges et l'entretien courant de votre bien.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none">• Le logement doit être conforme aux caractéristiques de la décence, les travaux d'amélioration éventuels sont donc à prendre en charge par le propriétaire.
Durée de la convention	<ul style="list-style-type: none">• Durée minimale de trois ans, régie par la loi de 1989.
Acteurs mobilisés	<ul style="list-style-type: none">• Associations agréées intermédiation locative.

LA REMISE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER / REVENTE

Face à l'incapacité de recycler ou de remettre son bien en location, il arrive que le propriétaire revende son logement vacant à un autre propriétaire privé. On considère ici que la revente constitue une filière de sortie, puisqu'à compter de la mise en vente, la situation de blocage est souvent résolue.

En fonction des actions de déblocage, la revente peut s'effectuer de plusieurs manières :

a) La revente classique

Face aux difficultés de gestion d'un patrimoine immobilier, la revente d'une partie des biens constitue – pour le propriétaire - une solution évidente. L'influence des actions incitatives et coercitives permet souvent d'accélérer ce processus naturel – notamment lorsque le logement nécessite des travaux importants de remise en état.

Point de vigilance :

Le changement de propriétaire privé n'annule pas les procédures coercitives engagées sur le logement par la collectivité. Le nouvel acquéreur ayant acheté le bien en connaissance de cause et souvent à un prix moindre, s'engage - de fait - à réaliser les travaux nécessaires pour lever les procédures.

b) La revente par adjudication

C'est le cas par exemple des successions déclarées vacantes pour lesquelles les Domaines de l'État ont été nommés curateurs. Afin d'apurer le passif de la succession. Les biens immobiliers – la plupart du temps vacants - peuvent être vendus aux enchères.

Dans certaines circonstances, la revente par adjudication peut aussi être réalisée pour des logements qui ont fait l'objet de saisies immobilières par huissier de justice.

LA MAÎTRISE PUBLIQUE

La maîtrise publique (Ville, MEL, État, etc.) ou parapublique (SPL, SEM, EPF, etc.) résulte systématiquement d'une action foncière institutionnelle. Les modalités de l'action foncière fixent la ou les destinations possibles pour le bien maîtrisé.

Lorsque la collectivité décide de se substituer au propriétaire privé pour assurer le recyclage d'un logement vacant, elle est tenue de respecter certains régimes de cession. Ces conditions peuvent déterminer les filières de sortie, ainsi que les produits de logements.

La maîtrise publique

ACTIONS FONCIÈRES POSSIBLES	MOTIFS DE L'ACTION FONCIÈRE	CONDITIONS DE SORTIE RÉGIME DE CESSION
FICHE 1/ FICHE 2 : Procédure de bien vacant sans maître	<ul style="list-style-type: none"> • Incorporation engagée au profit de : <ul style="list-style-type: none"> > La commune ; > L'État en cas de renonciation de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de conditions de sorties particulières.
FICHE 19 Expropriation ordinaire	<ul style="list-style-type: none"> • Expropriation engagée au profit de : <ul style="list-style-type: none"> > La commune ; > La MEL ; > Un concessionnaire en charge d'une opération d'aménagement ; > Un organisme habilité. • Expropriation engagée pour : <ul style="list-style-type: none"> > La construction ou la réhabilitation de logement ; > Tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet doit être déclaré d'utilité publique par le Préfet.
FICHE 20 Expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine	<ul style="list-style-type: none"> • Expropriation engagée au profit de : <ul style="list-style-type: none"> > L'État ; > Une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital ; > Une collectivité territoriale ; > Un organisme y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. • Expropriation engagée pour : <ul style="list-style-type: none"> > La sortie de la situation de péril ou d'insalubrité de l'immeuble visé ; > La sortie de la situation de péril ou d'insalubrité des immeubles mitoyens ou voisins. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de conditions de sorties particulières. • Art. L21.1. Les immeubles peuvent être cédés de gré à gré dans les conditions et aux fins prescrites par le CC annexé à l'acte de cession.
FICHE 21 Restauration immobilière	<ul style="list-style-type: none"> • Expropriation engagée au profit de : <ul style="list-style-type: none"> > De l'autorité expropriante ; > Aux organismes délégataires. • Expropriation engagée pour : <ul style="list-style-type: none"> > La restauration d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de conditions de sorties particulières. • Art. L21.1. Les immeubles peuvent être cédés de gré à gré dans les conditions et aux fins prescrites par le CC annexé à l'acte de cession.
Fiche 22 Droit de préemption	<ul style="list-style-type: none"> • Droit de priorité lors d'une vente au profit de : <ul style="list-style-type: none"> > La MEL ; > Aux institutions ou organismes délégataires. 	<ul style="list-style-type: none"> • La motivation doit reposer sur l'intérêt général, par exemple la construction de logements sociaux aidés.





120

FOLK
MILK'S RDF

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
APES	Association Acteurs Pour une Economie Sociale et Solidaire
AR	Accusé de Réception
ARS	Agence Régionale de Santé
AU (ZONE)	A Urbaniser (Zone)
CC	Cahier des Charges
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCID	Commission Communale des Impôts Directs
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CGPPP	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
CODERST	Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
CPC	Code de la Procédure Civile
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EIE	Espace Info Energie
EPF	Etablissement Public Foncier
FAPIL	Fédération des Acteurs pour la Promotion de l'Insertion par le Logement
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement
GLA	Gestion Locative Adaptée
GRAAL	Groupe de Recherche pour l'Aide et l'Accès au Logement (association)

HLM	Habitation à Loyer Modéré
IDH	Interdiction Définitive d’Habiter
IMR	Immeuble Menaçant Ruine
MEL	Métropole Européenne de Lille
MHD	Maison de l’Habitat Durable
MOUS	Maîtrise d’Œuvre Urbaine et Sociale
OPAH RU	Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat – et de Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
OSLO	Organisme Social de Logement
SOLIHA	Solidaires pour l’Habitat (association)
PC	Permis de construire
PIG ADH	Programme d’Intérêt Général – Amélioration Durable de l’Habitat
PLH	Plan Local de l’Habitat
PLU	Plan Local d’Urbanisme
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
RSD	Règlement Sanitaire Départemental
SCHS	Service Communal d’Hygiène et de Santé
SEM	Société d’Economie Mixte
SPL	Société Publique Locale
SPLA	Société Publique Locale d’Aménagement
TA	Tribunal Administratif
TGI	Tribunal de Grande Instance
U (ZONE)	Urbanisée (Zone)
VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
VIR	Vente d’Immeuble à Rénover
ZAD	Zone d’Aménagement Différé



Cœur de Ville

RUE DE LANNOY

Piscine

Collège J. Lebas

918

TABLE DES MATIÈRES

**LE RECYCLAGE DE L'HABITAT PRIVE VACANT DEGRADE
UN CHAMP NOUVEAU DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT** 07

1) Le contexte de la vacance dans l'agglomération lilloise	08
2) L'intérêt d'un guide méthodologique	09
a) Pourquoi ce guide ?	09
b) A qui s'adresse le guide ?	09
3) Les enjeux multiples du recyclage de l'habitat vacant	10
4) Les causes de la dans le parc privé métropolitain	10
a) La situation de propriété : principal point de blocage	10
b) D'autres freins au processus de recyclage	11
5) Le dispositif d'intervention en faveur du recyclage	12

LA SITUATION DE PROPRIÉTÉ COMME PRINCIPAL POINT DE BLOCAGE 15

1) Le propriétaire inconnu ou disparu	16
a) Le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans	16
b) Le propriétaire est inconnu	16
2) Le propriétaire décédé / le problème de succession	17
a) Le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans	17
b) Les successions vacantes ou en déshérence	17
c) Le propriétaire lié à une copropriété	18
3) Le propriétaire "non souverain" (en incapacité d'agir)	18
a) Le propriétaire sous tutelle ou sous curatelle	19
b) Les indivisaires en désaccord	19
c) Le propriétaire lié à une copropriété	20
4) Le propriétaire inactif	21
a) Propriétaire volontaire en incapacité technique ou financière	21
b) Propriétaire qui n'a pas la volonté de faire	21

LES PROCESSUS DE DÉBLOCAGE 27

1) Les actions de déblocage de la situation de propriété	28
a) La procédure de bien vacant sans maître	28
> Fiche 1 : La procédure de bien vacant sans maître - version simple	29
> Fiche 2 : La procédure de bien vacant sans maître - version spécifique	30
b) L'appui au règlement des successions (trouver un interlocuteur)	31
> Fiche 3 : La remobilisation des études notariales	31
> Fiche 4 : La recherche d'héritiers	32
> Fiche 5 : La saisine du juge pour déclarer une succession vacante	33
c) La négociation avec les propriétaires non-souverains (trouver un interlocuteur en capacité de décider)	34
> Fiche 6 : La négociation avec les organismes de tutelle ou de curatelle	34
> Fiche 7 : La négociation avec des propriétaires en indivision	35
> Fiche 8 : La négociation avec les copropriétaires	36
2) Les actions incitatives (sous conditions) – qui n'aboutissent pas à la logique foncière	37
> Fiche 9 : Le bail à réhabilitation	37
> Fiche 10 : Proposer une réhabilitation dans le cadre du PIG ADH	38
> Fiche 11 : L'accompagnement dans le cadre de la MOUS LHI	39
> Fiche 12 : Les dispositifs d'intermédiation locative (exemple : La GLA)	40

3) Les actions coercitives / injonctions de travaux (sous conditions) – qui peuvent mener à l’action foncière	41
a) Les procédures de sécurité publique (Péril).....	41
> Fiche 13 : La procédure de péril ordinaire.....	42
> Fiche 14 : La procédure de péril imminent.....	43
b) Les procédures de santé ou de salubrité publique.....	44
> Fiche 15 : La procédure d’insalubrité remédiable.....	45
> Fiche 16 : La procédure d’insalubrité irrémédiable.....	46
> Fiche 17 : La déclaration en état d’abandon manifeste.....	47
> Fiche 18 : Les opérations de restauration immobilière (ORI).....	48
4) Les actions foncières – qui débouchent sur une maîtrise institutionnelle	49
> Fiche 19 : La procédure d’expropriation ordinaire.....	50
> Fiche 19 bis : La procédure d’expropriation ordinaire (schéma).....	51
> Fiche 20 : L’expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine.....	52
> Fiche 21 : L’expropriation dans le cadre d’une opération de restauration immobilière.....	53
> Fiche 22 : Le droit de préemption urbain.....	54

LES FILIÈRES DE RECYCLAGE..... 57

1) La remise sur le marché locatif	58
a) La remise sur le marché locatif classique.....	58
b) La remise sur le marché locatif conventionné.....	58
c) La remise sur le marché locatif couvert par mandat de gestion.....	59
d) La remise sur le marché locatif à un tiers social – dispositif type « solibail ».....	60
2) La remise sur le marché immobilier / revente	61
a) La revente classique.....	61
b) La revente par adjudication.....	61
3) La maîtrise publique	61

GLOSSAIRE..... 65

Ce guide a été rédigé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle sur le recyclage de l'habitat privé vacant en situation de blocage réalisée en 2015.

• **Maîtrise d'ouvrage de l'étude :**

MEL – Direction de l'Habitat

• **Prestataire de l'étude :**

La fabrique des quartiers – Métropole Européenne de Lille – SPLA

• **Partenaires de l'étude :**

- MEL
- Ville d'Armentières
- Ville de Croix
- Ville de Faches-Thumesnil
- Ville d'Halluin
- Ville de La Madeleine
- Ville de Lille / Lomme / Hellemmes
- Ville de Loos
- Ville de Roubaix
- Ville de Seclin
- Ville de Tourcoing
- Ville de Wambrechies
- Ville de Wasquehal
- EPF Nord Pas de Calais
- DDTM 59
- France Domaine

LES EDITIONS DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE
1, rue du Ballon / CS 50749 59034 LILLE CEDEX

Pilotage et rédaction : MEL - Direction de l'Habitat - La Fabrique des quartiers, MEL - SPLA


Coordination : MEL - Direction de la Communication

Direction artistique : MEL - Yann Parigot / Direction de la Communication

Mise en page et graphisme : MEL - Noélie Verdalle, Grégory Rolland / Direction de la Communication

Photographies : MEL - Pascaline Chombart, Vincent Lecigne, Antoine Repessé, Max Lerouge
La Fabrique des quartiers

Photothèque : MEL - Nicolas Fernandez / Direction de la Communication

Impression : MEL - Services et ressources 

Dépôt légal : novembre 2016

Achévé d'imprimer en novembre 2016

RECYCLAGE DE L'HABITAT PRIVÉ VACANT ET DÉGRADÉ

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE

Plusieurs dizaines de milliers de logements vacants sont recensés sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

La vacance d'obsolescence, concernant les biens « hors marché », s'enracine dans des situations de propriété complexe, principal point de blocage à la réaffectation résidentielle. Ce guide explore les actions de déblocage immobilier que la MEL propose de mettre en œuvre pour recycler ce patrimoine en déshérence. Il est conçu pour faciliter les prises de décisions et le choix des procédures à disposition des collectivités.

collection **GUIDE**



MÉTROPOLE
EUROPÉENNE DE LILLE

1, rue du Ballon - CS 50749
59034 Lille Cedex
Tél : +33(0)3 20 21 22 23
www.lillemetropole.fr