



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Mission d'accompagnement au pilotage et à
la mise en œuvre des projets de territoire*

Analyse de l'immobilier en vallée d'Aspe et aide à la décision des maires pour bâtir une stratégie habitat adaptée

Novembre 2022



Rapport final DE LA STRATÉGIE À LA BOÎTE À OUTILS



SOMMAIRE

Préambule p3

Constats, trajectoire et stratégie de territoire..... p5

La feuille de route, les priorités p12

**La boîte à outils d'intervention :
agir en faveur d'un habitat permanent p15**



PRÉAMBULE

L'ANCT, dans le cadre de l'ingénierie d'appui qu'elle propose aux territoires, a appuyé le SIVOM de la vallée d'Aspe en 2022 dans sa volonté de disposer d'une boîte à outils en faveur de la remobilisation d'une offre d'habitat permanent.

Le point de départ de la mission est le constat fait par l'ensemble des maires des 13 communes du SIVOM : « nous sommes démunis face à un réel syndrome des volets fermés dans nos villages ».

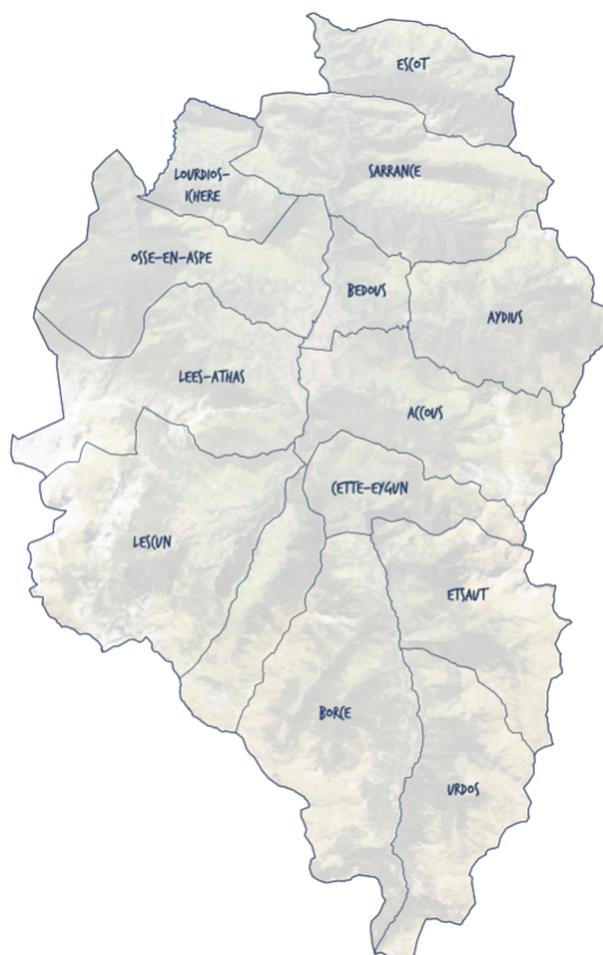
Entre croissance très forte des résidences secondaires, augmentation de la vacance et bâti ancien qui se dégrade, les habitants qui souhaitent rester ou venir voient un patrimoine résidentiel qui leur échappe.

Ce défi majeur à relever pour les élus vient toucher la vitalité des villages tout au long de l'année au sein d'une Communauté de Communes du Haut Béarn inscrite dans le programme Petites Villes de Demain via sa ville centre Oloron Sainte Marie.

Les enjeux d'habitat sont donc au cœur des préoccupations locales, extrapolés par la crise sanitaire liée au Covid 19 qui a eu pour effet direct l'accroissement des ventes sur la vallée au profit d'un immobilier à vocation touristique et saisonnière. Cette dynamique à l'œuvre a pour effet la mise à l'écart des ménages qui souhaitent habiter la vallée dont les moyens ne correspondent plus aux prix actuels du marché immobilier.

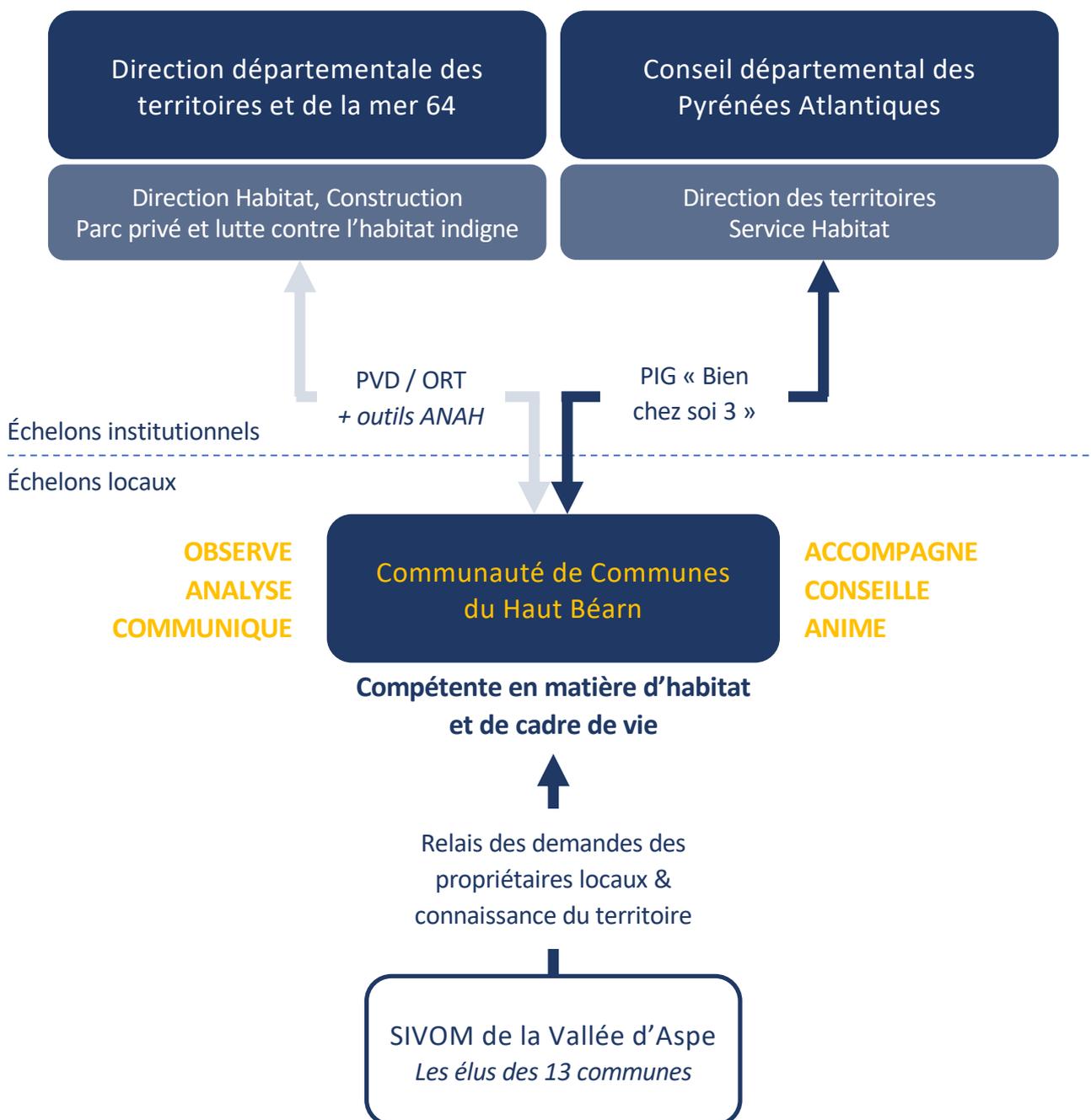
Le présent rapport vient consolider un travail commun mené avec les élus mais également avec les partenaires et acteurs locaux afin d'aboutir sur la déclinaison d'une boîte à outils appuyée par des cas concrets d'application.

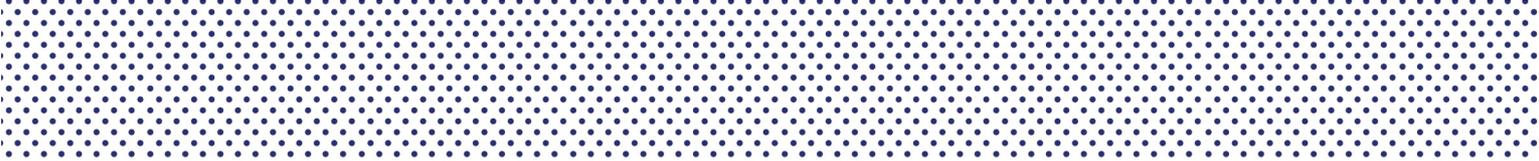
OBJECTIF : Mesurer le gisement foncier mobilisable et déployer une méthode d'intervention adaptée aux situations rencontrées pouvant être répliquée



Carte des 13 communes du SIVOM de la Vallée d'Aspe

**L'ORGANISATION DES DIFFÉRENTS ÉCHELONS TERRITORIAUX :
LEURS RÔLES ET LEURS POSITIONNEMENTS**





CONSTAT, TRAJECTOIRE ET STRATÉGIE DE TERRITOIRE

Analyse de la réalité territoriale et partage des enjeux :
Vers une stratégie commune à poursuivre

La vallée d'Aspe : un territoire à deux visages

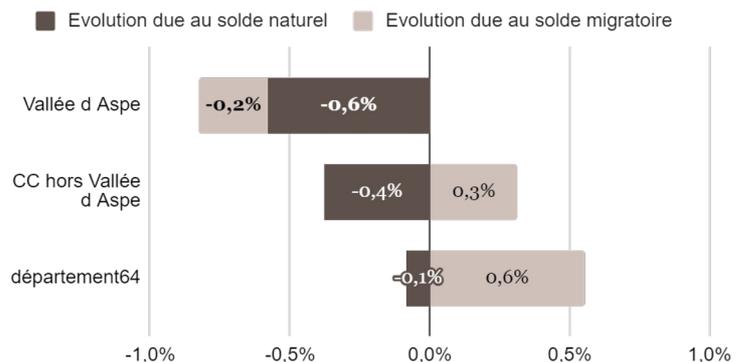
A l'instar du Haut Béarn, la vallée d'Aspe souffre d'une déprise démographique qui conduit à la fragilisation de la vitalité des villages qui la composent.

L'étude sur l'attractivité résidentielle menée par la Communauté de communes Haut Béarn a mis l'accent sur les flux migratoires entre la vallée et le piémont au détriment des communes de la vallée.

Néanmoins, sa dynamique d'accueil repose sur une attractivité externe lointaine (en dehors du Haut Béarn).

Evolution de la population entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP2018 | Traitement : Urbanis

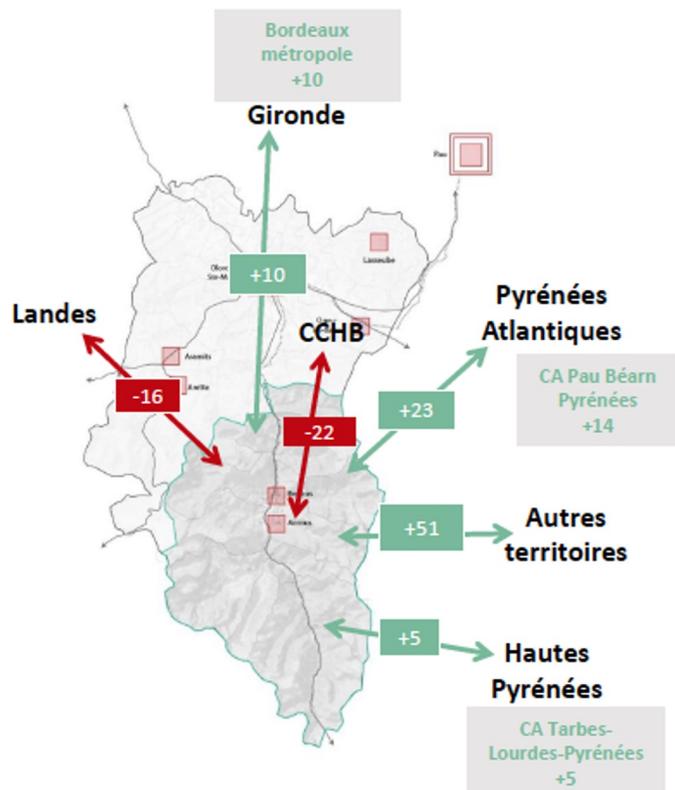


Une vallée attractive au sein du grand Sud-Ouest mais qui peine à maintenir la population locale

Les communes de la vallée jouissent d'une image et d'une réputation positive qui renforce son attractivité lointaine, si bien qu'en 2018 la vallée gagnait 51 habitants supplémentaires.

Cependant, en se penchant plus précisément sur cette tendance, l'étude sur l'attractivité résidentielle montre que cette dynamique d'accueil tient quasi exclusivement aux polarités d'équilibre que sont Bedous et Accous.

Ce constat questionne directement l'inadéquation entre les besoins actuels en logements sur la vallée avec l'offre existante (typologie, prix d'acquisition..).



« La demande des saisonniers, personnes en contrats courts et jeunes ménages pour des petits logements est importante »

Maire de Bedous

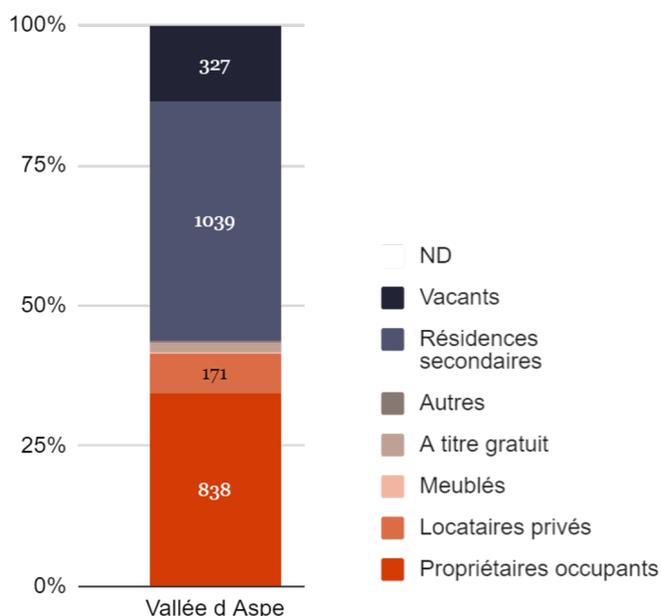
Provenance des nouveaux ménages en 2018, source PLACE

Le syndrome des volets fermés au cœur des problématiques

Le défi majeur auquel aujourd'hui les élus de la vallée d'Aspe doivent faire face est celui du **maintien de la vitalité de leur villages tout au long de l'année.**

Hors dans un contexte géographique contraignant la constructibilité couplé à une politique nationale de limitation de l'artificialisation des sols, l'enjeu est bien la **remobilisation du parc ancien pour le remettre sur le marché en l'adaptant aux besoins et attentes nouvelles.**

Trois dynamiques à l'œuvre participent au phénomène des volets fermés : **l'importance des résidences secondaires, une vacance structurelle et l'inadaptation de l'offre** (bâti dégradé, typologies, prix d'acquisition)



Nombre de logements dans le parc privé par typologies en 2021, source MAJIC 2021

Un taux de résidences secondaires croissant sur la vallée, témoin d'une image attractive

La vallée se singularise depuis plusieurs années par la prédominance des résidences secondaires. Un phénomène difficilement contrôlable qui accélère la dévitalisation des villages notamment en haute vallée.

42,6%

De résidences secondaires sur la vallée en 2021 (jusqu'à 70% pour Lescun)

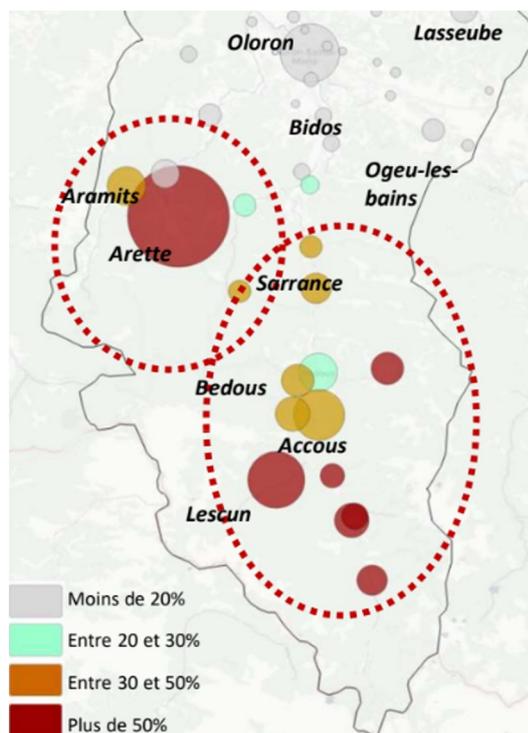
soit

1039

Logements privés concernés

« Si l'on ne va que sur du secondaire, c'est catastrophique pour l'avenir de la vallée et sa vitalité »

Agente immobilière



Taux de résidence secondaires en 2018, source PLACE

Une vacance structurelle qui pèse sur la vitalité des villages

La vacance structurelle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché :

- en attente de règlement de succession
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.
- Exemples : un logement très vétuste, un logement dont le propriétaire est en EHPAD,...*

La grande majorité de ces logements (75%) sont des logements individuels dont les propriétaires sont relativement âgés (52% de plus de 65 ans).

Aussi, pour compléter l'analyse sur les caractéristiques de cette vacance structurelle, elle touche presque exclusivement des logements datant d'avant 1946 (80%) mettant en lumière la cause principale liée à l'obsolescence du parc ancien.

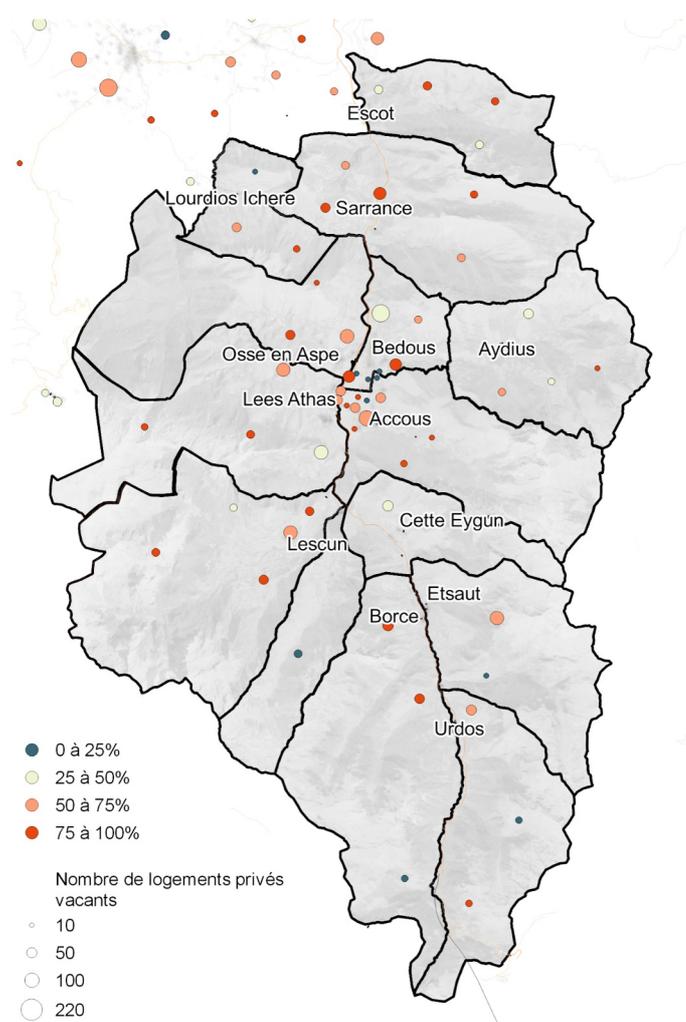
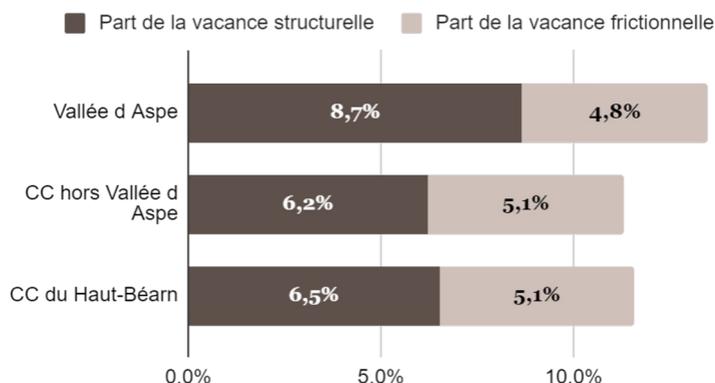


« La lutte contre la vacance est un levier majeur pour nos villages car il représente aujourd'hui un gisement important »

Élu de la vallée

Vacance structurelle et frictionnelle en 2021

Source : LOVAC, MAJIC2021 | Traitement : Urbanis



Part de la vacance structurelle en 2021, Urbanis

Une inadaptation de l'offre au vu des besoins des ménages couplée à une dégradation bâtie

Les évolutions sociétales dans la composition des ménages avec l'augmentation des familles monoparentales, des personnes à la retraite ou encore des phénomènes de décohabitation renforcent fortement les demandes en logements de petites typologies. Hors aujourd'hui, le nombre de T1 et T2 est insuffisant sur le territoire, à l'instar du département des Pyrénées Atlantiques.

Outre l'inadéquation entre les typologies et les besoins, les situations de dégradations apparaissent comme un facteur supplémentaire. En dehors de situations avérées d'habitat indigne, le sujet de l'ancienneté du parc bâti pose question. Il peut également être le corolaire d'une sous-occupation marquée par le vieillissement à domicile de personnes parfois isolées.

322

Logements privés potentiellement dégradés en 2021

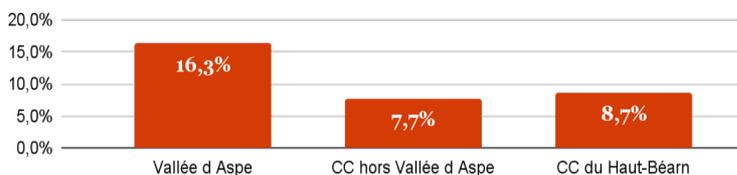
La question de la rénovation énergétique va également devenir centrale car la loi Climat & Résilience du 24 Aout 2021 va interdire la mise à la location des logements mal isolés à savoir à partir de 2025 les étiquettes G puis F en 2028 et E en 2034.

Enfin, le dernier facteur d'inadéquation de l'offre face à la demande est celui des prix d'acquisition. Le marché de l'immobilier sur la vallée d'Aspe a explosé ces derniers mois avec des prix augmentant de plus de 30% voire 40% pour certains biens. « Aujourd'hui des biens se vendent à 270 000€ avec tout à refaire y compris l'isolation. » atteste une agente immobilière. Cette flambée des prix prive des ménages modestes souhaitant habiter et travailler dans la vallée de pouvoir le faire en faveur du développement de la résidence secondaire. La capacité financière des ménages devient un frein, renforcé par la faible part de logements locatifs sociaux.

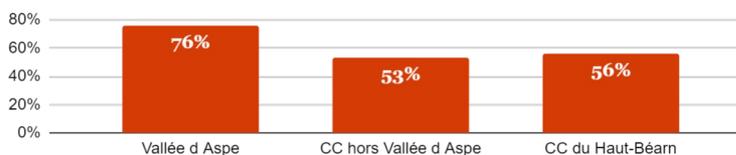
« Au-delà du logement saisonnier et temporaire, c'est la problématique plus globale de manque de logements locatifs et particulièrement locatif social »

Élu de la vallée

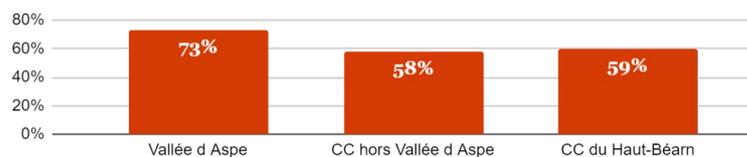
Part des logements privés potentiellement dégradés en 2021
Source : MAJIC 2021, INSEE Carroyage 2016 | Traitement : Urbanis



Classes cadastrales 6, 7 et 8 en 2021
Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



Logements privés construits avant 1974 en 2021
Source : MAJIC 2021 | Traitement : Urbanis



Ensemble	nombre de demandes	CCHB	Pyrénées Atlantiques
T1	25	0 attrib.	19,8
T2	67	8,4	6,9
T3	56	2,1	3,3
T4 et +	37	2,3	2,6
ensemble	188	3,7	4,9

Indicateur de pression de la demande en logement social (nombre de demandes/nombre de demandes satisfaites),
Source SNE 2019

La stratégie poursuivie par les élus du SIVOM

*Il est établi qu'en matière de politique de l'habitat, le rôle de l'action publique est de porter des actions correctives face à ce que produit le marché immobilier et foncier. Afin de soutenir la vitalité des bourgs tout au long de l'année et le maintien des écoles, mais aussi des commerces et services, **la mobilisation du parc ancien est fondamentale, voire urgente**, alors qu'il est aujourd'hui structurellement capté par la résidence secondaire ou écarté de l'intérêt des néo-arrivants.*

*D'une posture incitative d'accompagnement qui a du mal à faire ses preuves, les élus s'accordent sur la nécessité de basculer dans une posture plus coercitive, et ne fuient pas les procédures contraignantes qui pourraient s'avérer nécessaires pour agir. Pour autant, elles nécessitent de construire une trajectoire à 1, 3 et 5 ans qui aligne des outils face à des **situations structurelles de vacance en priorité, mais aussi de dégradation ou d'inadaptation du parc ancien**. PLUi et SCOT en sont des cadres structurants dans lesquels la démarche engagée doit exister et être relayée plus opérationnellement au moyen d'une réelle politique de l'habitat outillée. Si le portage politique semble ainsi là, les moyens manquent pourtant : des partenariats doivent s'établir, ou plutôt s'étoffer compte tenu des quelques opérations déjà réalisées et en cours, afin de ne pas laisser chaque commune seule dans la résolution de ces enjeux. Le renforcement récent des dispositifs d'intervention et de financement, comme ceux portés par le Département par exemple, sont le témoin de cette mobilisation générale en faveur de la remobilisation du parc de logement permanent et adapté.*

*Pour gagner en visibilité sur l'avenir et les volumes d'opérations, un projet de village peut accompagner la démarche spécifique de mobilisation du foncier mutable, renforcer la sécurité juridique de certaines procédures d'utilité publique, et ainsi faire parler des lieux, communiquer sur la vitalité à venir, encourager les publics à habiter durablement le territoire, bref communiquer ! En effet, habiter un territoire ce n'est pas qu'y loger : c'est un tout mêlant services, emploi et cadre de vie. Ce cercle vertueux n'est pas sans analogies, du moins pour les bourgs les plus centraux, avec la démarche petite ville de demain engagée sur Oloron Sainte Marie par exemple. Avant d'inventer celle des « petits villages de demain », la batterie d'outils mobilisable sollicite une **démarche de projet réactive et partenariale** qui puisse intégrer des financements croisés et des compétences nouvelles, sur mesure, au service de 3 grandes nécessités : **l'observation fine du foncier mutable, entre autre vacant, l'animation et la diffusion de l'information quant aux outils existants, et enfin, la résorption des points les plus durs, le bâti le plus dégradé.***

Des priorités affirmées et partagées

1. AGIR SUR LA VACANCE PAR LE JEU D'UNE VEILLE FONCIÈRE ACTIVE ET OUTILLÉE

Ce premier point est au cœur des priorités sur lesquelles un travail doit être conduit par la territoire. Il s'agit d'évaluer rapidement à travers l'élaboration d'une grille d'appréciation de la capacité du bien concerné à pouvoir répondre aux besoins et moyens du territoire. Ce cadre structure une mobilisation des partenaires pour déclencher une visite sur DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ou détection, évaluer la mutabilité et la viabilité technico-économique de l'opération, puis l'inscrire vite dans les processus d'engagement opérationnel (acquisition, accompagnement, prescriptions...).

PAR QUI ?

La CC Haut Béarn appuyée par la connaissance et le retour terrain des élus locaux selon une grille de critères définie



ANIMER UN DISPOSITIF ACTIF



INTERVENIR POUR FAIRE OU FORCER À FAIRE

2. DÉPLOYER UNE COMMUNICATION ACTIVE À L'ÉGARD DES PROPRIÉTAIRES

Cette seconde priorité porte sur la diffusion de l'information sur les outils en place, un enjeu fort afin de toucher un panel de propriétaires le plus large possible. Il s'agit plus particulièrement de toucher tout propriétaire de logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle) sur les financements mobilisables, entre autres du Programme d'Intérêt Général « Bien chez soi », les opérations similaires qui ont pu se faire, et recueillir sa position avant de déterminer l'action à conduire.

PAR QUI ?

La CC Haut Béarn en premier lieu. Les élus locaux peuvent être le relais de l'information sur leur territoire et renvoyer les propriétaires vers la CCHB.



ANIMER UN DISPOSITIF ACTIF



ACCOMPAGNER LES PROJETS

3. RÉSORBER LES POINTS DURS DE BÂTIS DÉGRADÉS, EN ÉTAT D'ABANDON OU MENAÇANT RUINE

Cette troisième priorité porte le bâti dégradé qui peut en certain cas se concentrer sur des séquences de rues ou des îlots des villages. Dans cette situation, une réflexion autour d'un projet de village, qui peut être brève et illustrer une vision, constitue d'une part un cadre de référence pour agir en quelques points et mobiliser des outils plus coercitifs, mais peut aussi enrichir la prochaine réflexion sur le PLUi et le traitement de ces situations par des outils réglementaires de la planification.

PAR QUI ?

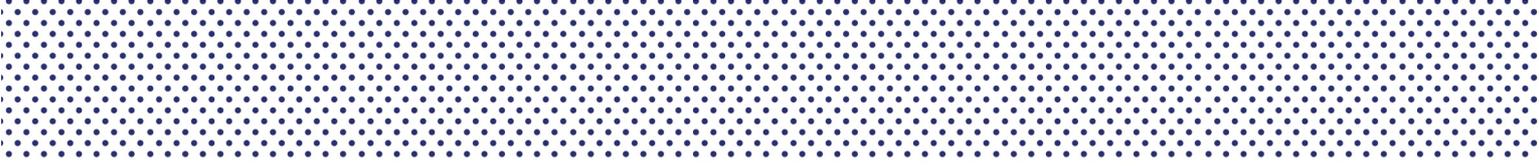
La CC Haut Béarn est compétente sur les actions à porter sur l'habitat



INTERVENIR POUR FAIRE OU FORCER À FAIRE



STIMULER LA REMISE SUR LE MARCHÉ



LA FEUILLE DE ROUTE, LES PRIORITÉS

Une mobilisation du gisement sur la vallée priorisée
dans le temps et soutenable pour le territoire

Quelle mobilisation dans le temps pour le gisement potentiel à l'échelle de la vallée

Les données à disposition au moment de l'étude identifient 350 logements comme potentiellement dégradés (occupés ou non) sur l'ensemble des 13 communes de la vallée.

En ce qui concerne la vacance structurelle, 231 logements ressortent des radars dont 101 présentant des critères d'obsolescence (bâti ancien, faible valeur locative cadastrale). Toutes les communes du SIVOM sont concernées par ce gisement dont particulièrement Bedous, Lescun, Lées-Athas ou encore Osse-en-Aspe comme le montre le tableau ci-dessous.

101

Logements ciblés en priorité

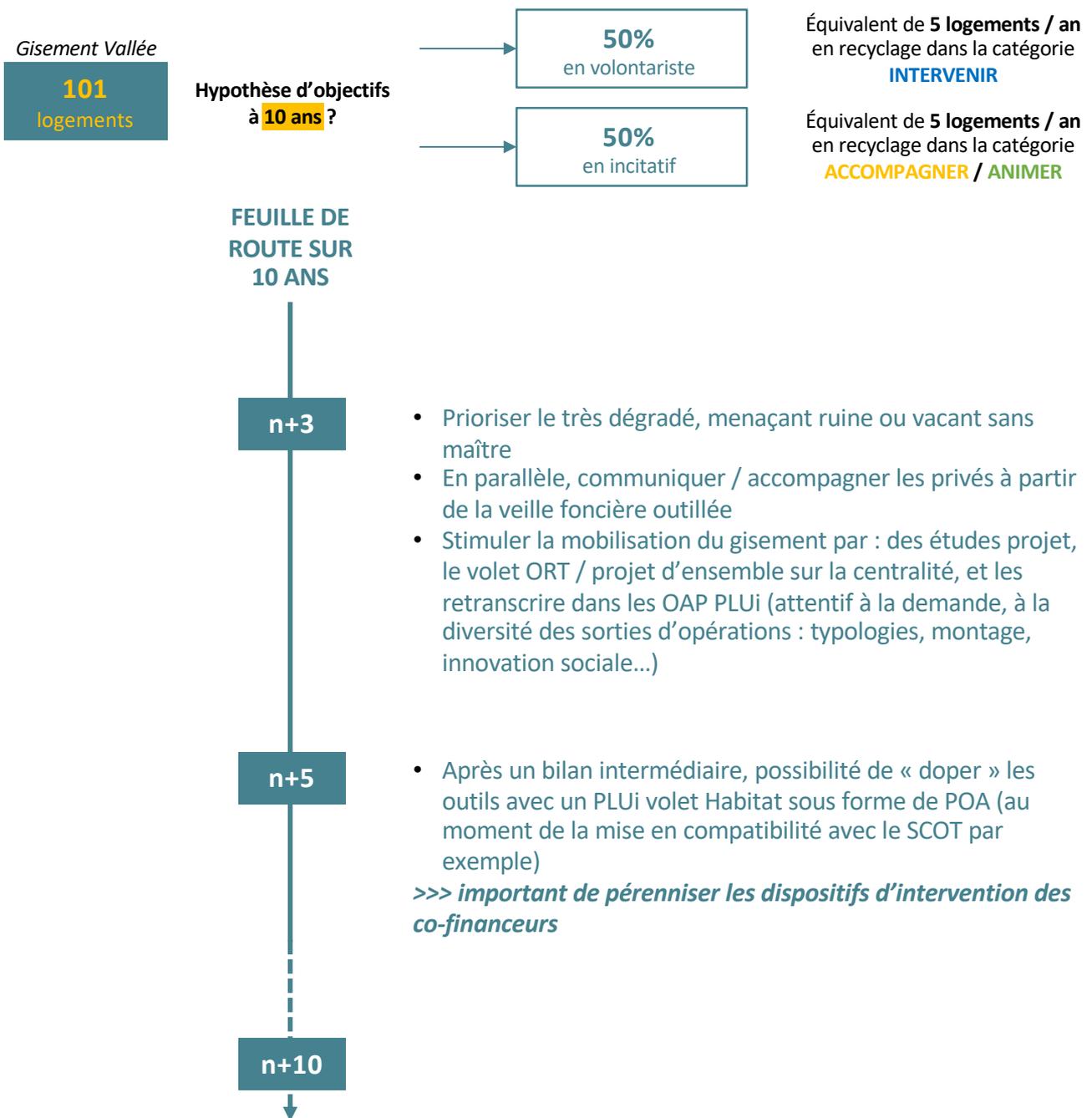
Commune	Nombre de logements	Potentiellement dégradés * (6, 7 et 8)	vacance totale	vacance structurelle > 2 ans	dont obsolescence (bâti ancien, faible valeur locative cadastrale)
Accous	385	56	46	28	8
Aydius	108	19	13	6	4
Bedous	427	37	57	33	15
Borce	91	9	20	16	5
Cette-Eygun	79	15	10	5	2
Escot	73	9	17	11	6
Etsaut	85	22	22	11	7
Lées-Athas	205	30	46	32	15
Lescun	232	69	40	28	16
Lourdios-Ichère	74	21	9	6	3
Osse-en-Aspe	226	28	27	19	10
Sarrance	126	29	34	29	9
Urdos	96	8	13	7	1
Vallée d'Aspe	2207	350	354	231	101

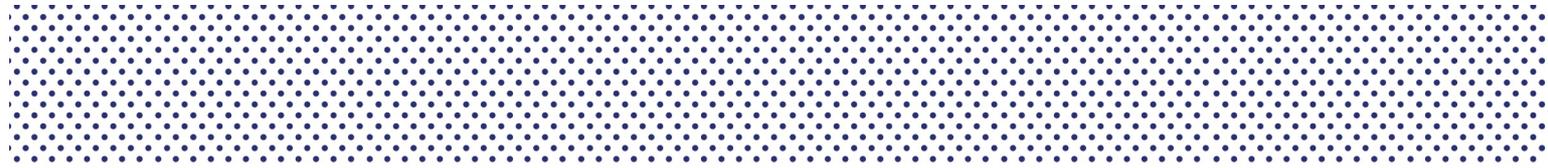
* Les logements privés considérés comme potentiellement dégradés correspondent au croisement des logements :

- Des classes cadastrales 6, 7 et 8 (Direction Générale des Finances Publiques)
- Du taux de pauvreté des ménages à l'échelle du carreau INSEE de 400m²

Quelle mobilisation dans le temps pour le gisement potentiel à l'échelle de la vallée

Ce gisement identifié d'une centaine de logements pourrait raisonnablement être remis sur le marché dans les 10 prochaines années à travers la feuille de route dressée ci-dessous :





LA BOÎTE À OUTILS D'INTERVENTION

Les leviers d'action en faveur de l'habitat permanent
dans la vallée

Les outils de l'habitat : la capacité à agir collectivement

Le territoire de la Vallée d'Aspe souffre d'une difficulté à se mobiliser sur les mutations foncières et quelques points durs, alors qu'il bénéficie de dispositifs de financements adaptés, pérennes et efficaces. Ceux-ci sont parfois méconnus des élus, qui ne peuvent non plus être les uniques porteurs de projets en matière de production de logements et encore moins les gestionnaires d'un parc résidentiel dans l'ancien conséquent et sur le long terme.

Aussi, l'offre adaptée aux besoins des ménages, qui sont réels et mesurables, ne parvient-elle pas à sortir au rythme qu'il faudrait et la présence de bailleurs reste timide sur le territoire : des phénomènes de vacance structurelle, de rétention foncière et parfois de dégradation avancée s'installent dans les villages malgré la permanence d'un immobilier de résidences secondaires actif.

Cette partie a vocation à détailler la boîte à outils à disposition en fonction des situations rencontrées. Elle s'inscrit comme guide d'aide à la décision et référentiel d'un langage commun en matière d'actions sur l'habitat.

LES 4 AXES STRUCTURANT LA BOÎTE À OUTILS EN FAVEUR DE L'HABITAT PERMANENT



Pour chaque axe sont énoncés et illustrés des situations, des outils et des conditions de réussite que la méthode de travail sous forme d'ateliers partenariaux et progressifs a nourri durant 2022. Les supports partagés à cette occasion pourront permettre de se référer aux différentes études de cas sous forme plus approfondie et opérationnelle. L'objectif est que la présente boîte à outils reste synthétique et accessible, alimentée par des ressources figurant en annexe.

INTERVENIR pour faire ou forcer à faire

OBJECTIFS ET IMPACTS POSSIBLES

Il s'agit ici de proposer des outils qui ont pour ambition de résorber la vacance en luttant contre le bâti dégradé, soit en lieu et place des propriétaires, soit en les forçant à faire.

Volontariste, engagée, cette intervention ciblée sur quelques biens préalablement identifiés, a vocation à activer le recyclage immobilier.

Démonstratrice, elle met en musique un cadre partenarial pré-existant animé par la CCHB.

A utiliser : dans le cas où le bâti est dangereux et nécessite une acquisition foncière ou dans le cas où le bâti est dégradé et où l'acquisition n'est pas nécessaire.

CADRE JURIDIQUE, TECHNIQUE OU PARTENARIAL

En fonction du niveau de dégradation constatée, il convient de choisir l'outil adapté.

Si la dégradation le justifie, la **prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité (L. 511-2 du CCH)** est mise en œuvre. Dans certains cas spécifiques la **procédure de biens vacants sans maître, ou d'immeubles en état d'abandon manifeste (L. 2243-1 du CGCT)** peut également être utilisée.

Ici, la police spéciale de l'habitat indigne a fait l'objet d'un transfert automatique à la CCHB (depuis le 25 mai 2020). C'est donc cette instance qui sera à la manœuvre.

Si la dégradation est jugée moyenne, c'est une **Déclaration d'Utilité Publique (DUP) d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) (L. 313-4 du CU)** qui sera utilisée. Elle vise à obliger les propriétaires à réaliser des travaux d'habitabilité sous menace d'expropriation.

POINTS DE VIGILANCE & CONDITIONS DE RÉUSSITE

L'étude a permis d'identifier par l'outil statistique dans un premier temps, puis par le travail de repérage effectué par les élus, des biens dont l'état requiert une attention.

C'est par ceux-là que l'intervention doit démarrer : fort de **l'atlas cartographique la CCHB, l'EPFL, le CD 64, les bailleurs sociaux et les élus peuvent prioriser leur action et décider ensemble de là où agir.** Ces acteurs sont facilement mobilisables sur des projets ciblés, s'ils sont identifiés le plus en amont possible.

Les outils présentés permettent de mettre en œuvre un cadre opérationnel, par exemple une OPAH-RU (également dans le cadre du PIG existant), et de solliciter, le cas échéant, des aides financières de l'Anah (RHI-THIRORI).

On rappellera ici l'importance d'**intervenir de façon coordonnée et au sein d'une politique globale de l'habitat, soutenue par une ingénierie pourvue d'expertise.**

ILLUSTRATIONS EN CAS PRATIQUE



Parties intérieures en état de dégradation avancée



DÉGRADATION FORTE

DÉGRADATION MOYENNE



ACCOMPAGNER les projets

OBJECTIFS ET IMPACTS POSSIBLES

Pour compléter l'intervention, certaines situations de biens dégradés et vacants nécessitent que la collectivité se place dans une posture "d'aider à faire". Il s'agit d'accompagner les propriétaires à faire aboutir des projets via une ingénierie technique et financière. Cet accompagnement peut se graduer et prendre une forme coercitive.

La collectivité présente déjà un socle d'outils existants pour aider à faire : le territoire de la CCHB est déjà couvert par un Programme d'Intérêt Général (PIG).

Ainsi dans le cadre du Programme d'intérêt général "Bien chez soi" en complément des aides de l'Anah, le CD 64 accompagne :

- *Le financement des études pré-opérationnelles d'habitat et de développement de l'ingénierie habitat,
- *Les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants,
- *Les copropriétés,
- *un fonds d'urgence.

CADRE JURIDIQUE, TECHNIQUE OU PARTENARIAL

L'étude a montré la nécessité de **"réactiver" le dispositif existant** pour le proposer davantage aux propriétaires bailleurs, notamment à partir de situations repérées comme "habitat indigne". Le PIG pourrait utilement servir cet axe stratégique car la seule politique foncière évoquée dans la catégorie **"Intervenir" supra ne peut suffire à enrayer le processus de dévitalisation.**

Par ailleurs, sur des **immeubles dégradés**, la **DUP ORI**, est un outil particulièrement adapté lorsqu'il est proposé en face de subventions qui **incitent le propriétaire à "faire"**. Cette dimension "coercitive" couplée à une animation active accentuera les effets d'une politique foncière et immobilière bien ciblée.

Les subventions d'ores et déjà disponibles dans le cadre du PIG, via l'Anah, le CD64 et la CCHB pourraient être communiquées par **les élus**, devenant **le relais valléen de l'animation du dispositif.**

POINTS DE VIGILANCE & CONDITIONS DE RÉUSSITE

La **communication et l'exemplarité** sont déterminantes pour la réussite de cet axe, **en amont comme en aval des projets.**

Il sera important de **vérifier l'adéquation des subventions proposées aux profils des porteurs de projet**, afin d'adapter - le cas échéant - le régime des aides de la CCHB, par exemple.

Par ailleurs, un **contrat d'ORT** pourrait être élaboré sur le territoire d'Oloron-Sainte-Marie : pour la vallée d'Aspe c'est la **possibilité de se raccrocher à un contrat ensemblier et à l'ingénierie qui sera déployée.** Également, de bénéficier des soutiens des services de l'Etat (volet patrimoine notamment) et d'une partie du **volet Renouvellement Urbain de la future OPAH.** Un **volet spécifique logements vacants** (analyse, traitement de la donnée, prise de contact, communication adossé à la dimension coercitive) allié à la défiscalisation "Denormandie" pourraient avoir des effets notables sur la vallée.

ILLUSTRATIONS EN CAS
PRATIQUE



ANIMER un dispositif actif

OBJECTIFS ET IMPACTS POSSIBLES

La mission a acté la nécessité d'élaborer une **stratégie d'action concertée**, reposant sur un **jeu d'acteurs riche de sa diversité et de sa volonté d'intervenir**.

"Animer un dispositif actif" repose sur le fait d'être en veille pour **agir, sensibiliser et mobiliser** au bon moment.

Il s'agit de ne plus subir les situations mais **d'aller au devant en anticipation et en accompagnement** des axes proposés précédemment. Ainsi la CCHB est repositionnée dans son rôle **d'organisatrice des forces en présence, gage d'efficience temporelle comme financière**.

La CCHB dispose d'un **socle d'outils pour animer une politique communautaire de l'habitat** qui se traduisent plus particulièrement par :

*une veille foncière outillée,

*un Programme d'Orientations et d'Actions Habitat dans le PLUi.

CADRE JURIDIQUE, TECHNIQUE OU PARTENARIAL

Une veille foncière "outillée" repose notamment sur :

des critères définis avec la CCHB, dans le cadre **d'un observatoire du foncier à travers la définition, à partir d'un travail de recensement, des prix d'acquisition avec et sans travaux (prix sans travaux pour un état bon, ou moyen, prix avec travaux si état dégradé à très dégradé), des superficies (cohérentes avec la typologie de ménages à accueillir), des localisations (cohérentes avec la tension constatée),

la possibilité de céder en **vente avec cahier des charges (en choisissant le type de produit mis sur le marché et le type de ménage à qui le vendre - effets démultiplicateurs du PIG/ORT),

l'expérimentation de **l'autorisation de changement d'usage (le contrôle des meublés de tourisme cf loi ALUR du 24 mars 2014 + art. L631-7-1 A CCH).

POINTS DE VIGILANCE & CONDITIONS DE RÉUSSITE

Le travail sur l'animation d'un dispositif actif nécessitera de **veiller au bon équilibre entre le gisement et la réalité de la demande**.

Il pourra prendre forme dans un **Programme d'Orientations et d'Actions "en matière d'Habitat"** (si PLUi/H ou approbation post SCOT du volet Habitat) : il sera la **traduction de la politique globale sur l'habitat à l'échelle CCHB** en réponse aux objectifs du PADD (programme d'actions, calendrier, coûts, gouvernance, évaluation).

D'ores et déjà , le territoire est mûr pour **poursuivre la construction d'une politique de l'habitat sous forme d'un schéma directeur**, par exemple, qui aligne objectifs et moyens.

ILLUSTRATIONS EN CAS PRATIQUE

Appel à projet
Cession d'un immeuble
17, boulevard Christophe Moncada 13015 MARSEILLE

17 MON CADA



Urbanis/Aménagement

SOMMAIRE

Introduction.....	4
• Conditions de participation	
1. LE PROJET.....	6
1.1 Présentation du site.....	7
• Le contexte urbain du quartier des Croixes	
• Le boulevard Moncada, un secteur de projets	
1.2 Le bien à céder.....	10
• Composition de l'immeuble	
• Un immeuble très dégradé	
• Prescriptions architecturales	
1.3 Ambitions et programme.....	15
2. LES MODALITÉS.....	16
2.1 Phase 1 : Candidature.....	18
• Conditions de sélection des candidats	
• Modalités et planning	
2.2 Phase 2 : Offre.....	20
• Conditions de sélection des projets	
• Modalités et planning	
• Conditions de cession	
3. DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	23
4. ANNEXES.....	26



Retours de collectivités ayant mises en oeuvre les outils de :

- **vente avec cahier des charges,
- **d'autorisation de changement d'usage,
- **POA "habitat".

Le contrôle des meublés de tourisme Présentation de l'autorisation de changement d'usage



GOLFE du MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

GRUPE DE TRAVAIL
18 MAI 2022



1- Le contexte

Les répercussions sur le territoire

Un impact sur le marché de l'habitat

- Raréfaction de l'offre locative compte-tenu de la rentabilité de la location meublée touristique par rapport à la location classique au détriment des étudiants et jeunes actifs,
- Inflation des prix du foncier.

Une concurrence vis-à-vis du secteur hôtelier :

- Soumis à des obligations plus contraignantes (normes de sécurité, accès PMR, etc),
- Soumis à des taxes, même si les plateformes sont désormais également tenues de collecter la taxe de séjour et de la reverser à la collectivité.

Des conséquences sociales et urbaines

- Conflit de voisinage et nuisances au sein des immeubles collectifs.
- Impact sur le tissu commercial et les services de proximité.

Un studio de 9 m² mis en vente à... 127 200 €

Le marché de l'immobilier continue à se réchauffer. Un petit appartement est devenu disponible à 14 535 € du mètre carré ! Plus cher qu'à Paris et un peu moins qu'à San Francisco.

Article paru dans Ouest France le 13/05/22

STIMULER un dispositif actif

OBJECTIFS ET IMPACTS POSSIBLES

Le point de départ de la démarche est bien de s'appuyer sur des situations à enjeux stratégiques en matière d'habitat pour **construire une vision à moyen/long terme pour l'avenir des villages**.

Il s'agit alors de stimuler par des actions pilotes, le changement d'image et l'amélioration du cadre de vie pour une nouvelle attractivité.

Ces actions peuvent porter à la fois sur :

- La requalification de la trame des espaces publics structurants (plan de circulation et gestion du stationnement, itinéraires doux et échelle du piéton, qualité urbaine et cadre paysager...)
- L'adaptation des équipements publics (rénovation, construction)
- La dynamisation du tissu économique (requalification des RDC commerciaux ou d'activités, animation de l'espace public par l'intégration de terrasses, réflexion sur un parcours marchand...)
- Le développement d'une offre nouvelle d'habitat adaptée aux besoins (mutation des zones à urbaniser, densification douce de parcelles existantes...)

Objectifs : Profiter d'une réflexion et d'une veille attentive et outillée sur l'habitat pour déployer un projet d'ensemble cohérent et utile.

CADRE JURIDIQUE, TECHNIQUE OU PARTENARIAL

La construction d'un **projet d'ensemble** est la **traduction de la vision portée par les élus**. Ce travail doit s'appuyer sur les **outils existants** sur le territoire avec en premier lieu ceux de la **planification** : le **Schéma de Cohérence Territoriale** et le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**.

Ce projet d'ensemble est la **feuille de route à 10 ans pour la requalification des villages**. D'une traduction réglementaire à travers la définition d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ou l'anticipation d'**emplacement réservés (ER)** dans le **PLUi**, certains projets nécessiteront la création d'**opération d'aménagement** faisant raisonner actions sur l'habitat et actions en faveur de l'attractivité économique, de la valorisation du patrimoine bâti et paysager ou la requalification de la trame d'espaces publics.

Ce **travail multithématique engendre un travail croisé et multipartenarial** avec les acteurs dans leur champs de compétences (Etat, CD64, CR, CCHB, EPFL et acteurs de l'aménagement et du logement...)

POINTS DE VIGILANCE & CONDITIONS DE RÉUSSITE

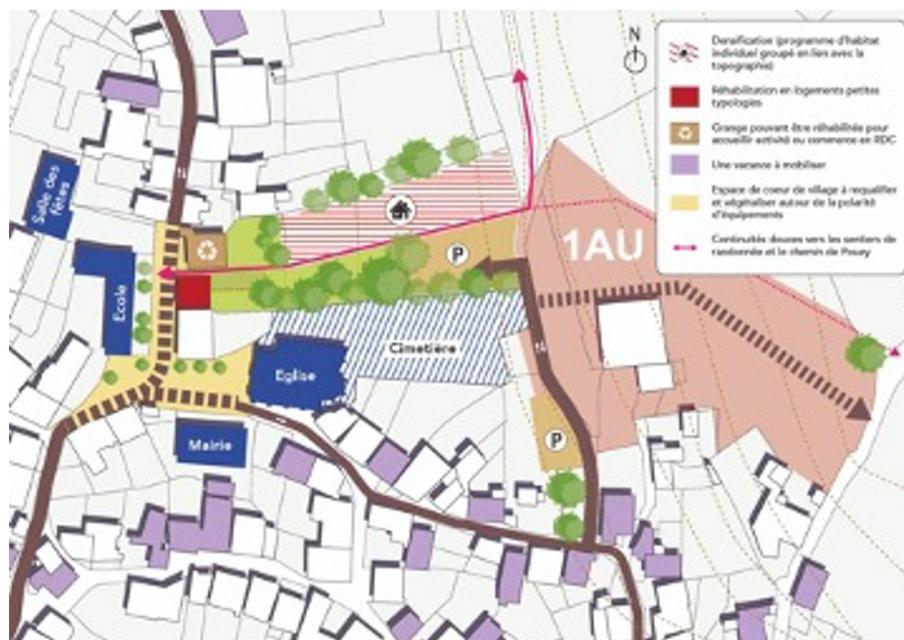
- Mettre à profit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal pour construire une stratégie « vallée » dans laquelle chacun des projets politiques communaux des villages s'inscrivent par jeu de singularité et de complémentarité.
- Imbrication des compétences entre échelons communal et intercommunal pour porter des projets transversaux multithématiques.
- Mobiliser en amont le réseau d'acteurs locaux publics et privés pour asseoir la faisabilité opérationnelle des projets autour de la réalisation d'objectifs communs et partagés.
- Communiquer et animer un processus de concertation avec les habitants, commerçants et forces vives du territoire afin de faciliter l'acceptabilité, l'utilité et la compréhension du projet par tous.

ILLUSTRATIONS EN CAS PRATIQUE

Les deux cas pratiques présentés ci-dessous, illustrent comment à partir de cette question centrale de remobilisation du bâti ancien pour un habitat permanent en vallée d'Aspe, il peut être déployé une réflexion plus globale sur la construction d'un projet d'ensemble pour les villages. Deux exemples qui montrent la capacité de régénération des villages qu'ils soient en haute comme en basse vallée.

ACCOUS, pôle structurant de la vallée

Sur Accous, la stratégie est de venir conforter le cœur de village en s'appuyant sur une séquence identifiée articulant patrimoine bâti, équipements publics structurants et la production d'une offre nouvelle de logements confortant son rôle de polarité sur la vallée.



AYDIUS, belvédère sur la vallée



Sur Aydius, la stratégie est différente. Ce village de la haute vallée souhaite construire sa stratégie sur la requalification de son entrée de village, espace d'accueil et d'animation, tout en s'appuyant sur des séquences d'habitat vacant à mobiliser dans une réflexion de la parcelle à l'ilot confortée par une trame d'espaces publics requalifiée

Panorama des leviers d'intervention : La boîte à outils à mobiliser

Les différentes instances d'ateliers ont placé la question du processus au cœur des besoins. En effet, la compétence habitat étant portée par l'échelon intercommunal, l'idée de cette boîte à outils adaptée aux besoins du territoire, à destination des élus de la vallée est bien la compréhension du cheminement à avoir pour trouver réponse à des situations identifiées dans les villages en faveur d'un habitat permanent.

Le panorama ci-contre positionne les différents leviers d'intervention à disposition du territoire selon les priorités stratégiques du présent guide. Des cadres existent, des outils en découlent : des zooms figurent à l'appui des outils principaux, et des fiches détaillant les procédures et étapes de mise en œuvre sont jointes. Ces dernières sont extraites de ressources et publications auxquelles le territoire pourra se référer en annexe pour aller plus loin...

L'HABITAT DÉGRADÉ qualifie l'ensemble des logements présentant des désordres intérieurs et/ou extérieurs, des manquements à l'hygiène (sanitaires, eaux, ventilation), qui peuvent porter atteinte à la santé et/ou la sécurité de leurs occupants.

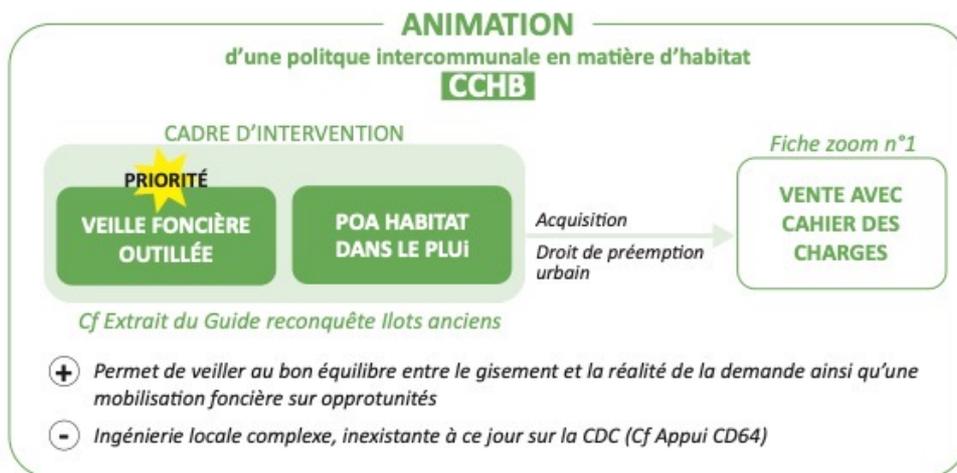
Un logement est qualifié de dégradé :

- lorsqu'il est non-décent : il manque d'élément de confort et/ou il est en mauvais état d'entretien

- lorsqu'il présente une situation sans gravité immédiate pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou s'il est non doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (logement présentant des manquements au règlement sanitaire départemental)

- lorsqu'il présente un risque pour la santé et la sécurité physique pour ses occupants et le voisinage (logement indigne qui regroupe l'insalubrité, les habitations menaçant de ruine, l'habitat précaire ou les logements où le plomb est accessible)





Situations locales identifiées

**AGIR SUR LE BÂTI DÉGRADÉ ET VACANT IDENTIFIÉ AU SEIN DU PARC ANCIEN
À TRAVERS DES OUTILS ADAPTÉS AU TERRITOIRE DE LA VALLÉE D'ASPE**

propriétaire volontaire

bâti dangereux / urgence à agir
et propriétaire défaillant



Fiche Zoom n°1 LA VENTE AVEC CAHIER DES CHARGES

Les collectivités locales utilisent régulièrement les ventes avec cahiers des charges pour se décharger de biens immobiliers vacants à réhabiliter ou de terrains à bâtir dont elles n'ont plus l'usage.

Textes de référence :

- Articles L.2141-1 à 2142-2 (sorties des biens du domaine public), L.2221-1 (gestion du domaine privé des personnes publiques), L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques
- Articles L.2241-1 et L.5211-37 du Code général des collectivités territoriales

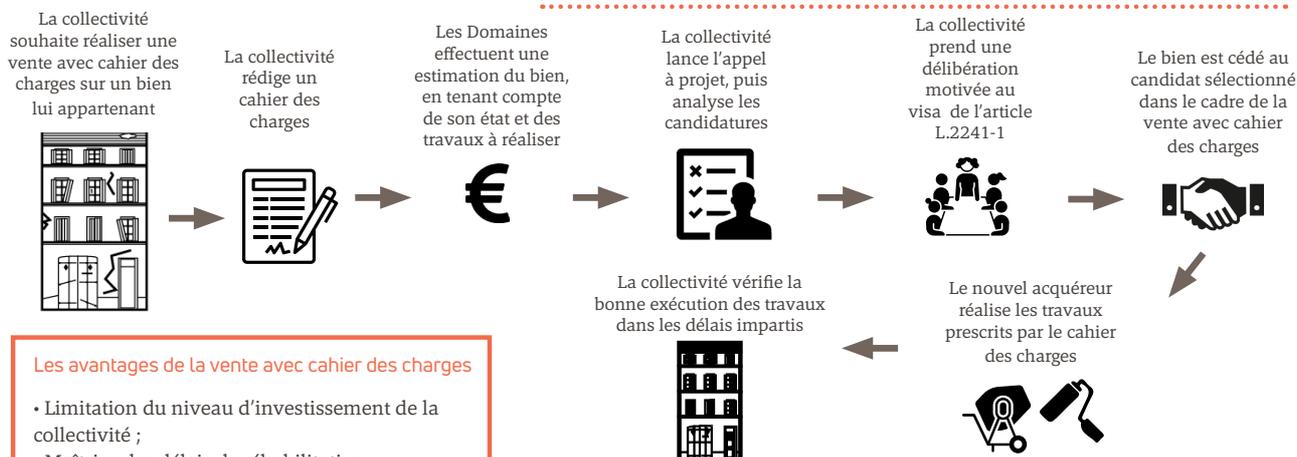
Qu'est-ce qu'une vente avec cahier des charges ?

La vente avec cahier des charges est un outil contractuel permettant à la collectivité de céder des biens immobiliers ou des terrains à bâtir à condition, en plus du paiement, que l'acquéreur s'engage à satisfaire certaines obligations en matière d'aménagements et d'équipements.

Les travaux de réhabilitation / construction sont imposés par le biais de clauses résolutoires et de conditions suspensives.

Au-delà de l'apport financier et de la souplesse du dispositif, la vente avec cahier des charges présente entre autres intérêts de permettre à la collectivité de maîtriser la destination du bien cédé à travers l'engagement de l'acquéreur sur ce qui sera réalisé.

Il convient en revanche d'être prudent sur les modalités de mise en oeuvre de cet outil, afin d'éviter une requalification en contrat de la commande publique.



Les avantages de la vente avec cahier des charges

- Limitation du niveau d'investissement de la collectivité ;
- Maîtrise des délais de réhabilitation ;
- Obligation de résultat en termes de qualité ;
- Sécurité juridique en cas d'acquéreur défaillant ;
- Cahier des charges adaptable à tous types d'opérations ;
- Cession rapide du bien (trésorerie) ;
- Capacité à cibler la vente (PO, PB) selon les objectifs de politique urbaine.

La composition du cahier des charges

Le document se compose :

- d'une note de contexte ;
- des éléments du programme ;
- d'un dossier photographique et de croquis de l'existant ;
- d'un croquis du projet ;
- de pré-études financières pour présenter les dispositifs d'aides financières mobilisables ;
- d'une définition des conditions et contreparties attendues selon les souhaits de la collectivité ;
- possibilité de préciser un prix plancher attendu ;
- possibilité de joindre la DP ou PC accordé.

Les obligations de l'acquéreur et garanties juridiques

Les obligations de l'acquéreur, en contrepartie d'un prix d'acquisition attractif :

- prouver sa capacité financière à supporter le coût des travaux ;
- réaliser les travaux dans le respect de l'autorisation d'urbanisme obtenue (DP) dans des délais maîtrisés ;
- missionner un architecte sur le suivi des travaux attestant la bonne réalisation de ceux-ci. Le descriptif détaillé des travaux est soumis à validation de la collectivité ;
- occuper ou louer le logement pour une durée déterminée dans le cahier des charges après réception des travaux. Certains usages peuvent être interdits ou imposés.

La garantie juridique du respect du cahier des charges :

- clause pénale : détermination à l'avance de la sanction pécuniaire applicable en cas de non respect des obligations d'une des parties (indemnités en cas de retard sur les délais imposés par exemple) ;
- clause résolutoire : en cas de non-respect des prescriptions contenues dans le cahier des charges, engagement d'une action en résolution de la vente. Demande en annulation de la vente par la voie d'une procédure judiciaire et après décision d'un juge. Clause mentionnée à la fois dans le cahier des charges et les actes de vente ;
- clause d'inaliénabilité : interdiction (sauf en cas de force majeure) de la vente anticipée du bien ;
- droit de préférence : inscription dans le cahier des charges et report dans les actes de la possibilité pour la collectivité de récupérer le bien en cas de vente anticipée (avant les délais d'inaliénabilité fixés d'un commun accord) pour des raisons déterminées (divorce, faillite, décès...).

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Fiche Zoom n°2 LUTTE CONTRE L'HABITAT INIDGNE

L'Anah accompagne financièrement les Opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Rémédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI), qui consistent en des interventions à caractère coercitif, leviers puissants de transformation des tissus urbains dégradés. Ces opérations visent le traitement d'un immeuble ou groupe d'immeubles d'habitation dégradé(s) tout en offrant une solution de logement durable aux occupants et un accompagnement social.

La RHI-THIRORI : qu'est-ce que c'est ?

Textes de référence :

- Chapitre 5 du Règlement Général de l'Agence (RGA)
- Instruction relative au financement de la RHI et du THIRORI du 12 septembre 2014

Cet acronyme est utilisé pour qualifier :

- des réalités opérationnelles variées tant dans les objectifs poursuivis, les procédures à mettre en oeuvre et les temporalités ;
 - le système de financement de l'Anah pour subventionner les déficits opérationnels d'aménagement ;
- > Il existe donc un amalgame fréquent entre financements possibles et opérationnalité.

Cette fiche traite du système de financement de l'Anah.

Le premier encadré est un rappel sur les opérations d'aménagement RHI, THIR et ORI.

Les opérations d'aménagement RHI-THIR-ORI : rappel sur les procédures et modalités d'intervention

RHI

Le ou les immeubles en RHI ont plutôt vocation à être démolis (ou restructurés lourdement). L'opération de RHI repose sur une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Vivien, laquelle est motivée par un arrêté de mise en sécurité ou un arrêté d'insalubrité irrémédiable, avec interdiction définitive d'habiter. La DUP Vivien permet d'accélérer la procédure d'expropriation (pas d'enquête publique préalable) et de réduire le prix de l'indemnité d'éviction.

THIR

Le ou les immeubles en THIR ont plutôt vocation à être réhabilités. L'opération de THIR repose sur un arrêté de mise en sécurité (ancien péril ordinaire ou insalubrité rémédiable). Pour se rendre propriétaire du bien, la collectivité ou son opérateur doit travailler le mode amiable, préempter (information via la DIA) ou mettre en oeuvre une DUP Aménagement.

ORI

Le ou les immeubles en ORI ont plutôt vocation à être réhabilités. L'ORI cible des immeubles vétustes, pas nécessairement frappés d'arrêtés de police de l'habitat. Il s'agit de contraindre, via une DUP Travaux, des propriétaires à entreprendre un programme complet de travaux dans des délais impartis, sous peine d'expropriation (procédure d'expropriation de droit commun).

Qui l'Anah finance-t-elle ?

Le maître d'ouvrage de l'opération :

- une collectivité ou EPCI ;
- un concessionnaire d'aménagement ;
- un établissement public d'aménagement ;
- un établissement public foncier.

Comment obtenir l'éligibilité d'un projet ?

L'éligibilité d'une opération au financement RHI-THIRORI est soumise à la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI) de l'Anah par la présentation d'une étude de faisabilité. Par la suite, les études de calibrage doivent permettre d'affiner la connaissance du site et de définir le projet de sortie (programmation, estimation financière). Cette étape décisive dans le financement et la sécurisation de l'opération fait de nouveau l'objet d'un passage en CNLHI.

Que finance l'Anah et à quelle hauteur ?

L'Anah finance les différentes étapes de l'opération d'aménagement :

Phase d'études		Phase opérationnelle	
1. Etude de faisabilité	2. Etudes de calibrage	3. Mesures d'accompagnement social et logement	4. Déficit opérationnel
<ul style="list-style-type: none"> • RHI et THIRORI 50% dans la limite d'un plafond de dépenses de 200 000 € HT 	<ul style="list-style-type: none"> • RHI et THIRORI 70% dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € HT • RHI bidonville 100% dans la limite d'un plafond de dépenses de 239 200 € HT 	<ul style="list-style-type: none"> • RHI et THIRORI 70% dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC/ménage relogé • RHI bidonville 100% dans la limite d'un plafond de dépenses de 10 000 € TTC/ménage relogé 	<ul style="list-style-type: none"> • RHI 70% TTC • THIRORI 40% TTC • RHI bidonville 100% TTC
Financements par les crédits locaux de l'Anah		Financements par les crédits nationaux de l'Anah	

Fiche Zoom n°3 L'OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

Pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes des moyennes et petites villes, l'ORT s'adresse à toutes collectivités locales souhaitant porter et mettre en oeuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

Texte de référence :

- Article 157 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

Qu'est-ce qu'une ORT ?

Par ses effets juridiques, l'ORT a pour objectif de contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant des actions sur :

- l'habitat : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements... ;
- l'aménagement : valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines... ;
- le commerce : lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux, réhabilitation de l'immobilier de loisirs...
 - dans une perspective de mixité sociale, de développement durable, d'innovation et de valorisation patrimoniale.

Les partenaires publics et privés

L'ORT est portée conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale. Elle se matérialise par une convention signée a minima par l'intercommunalité, la ville principale et l'Etat. Toute autre collectivité de l'EPCI et opérateurs publics et privés apportant leur soutien ou prenant part à des opérations prévues par le contrat peuvent également la co-signer.

Les avantages juridiques et fiscaux

- Dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projet commerciaux périphériques
- Accès aux aides de l'Anah
- Droit de préemption urbain renforcé, droit de préemption dans les locaux artisanaux
- Permis d'innover, permis d'aménager multi-sites

Les 4 étapes pour construire une ORT

- 1 Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes de l'ORT
- 2 Préciser le contenu de la convention
- 3 Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires
- 4 Signer la convention d'ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier

Les périmètres d'étude et d'intervention

- Le périmètre de la stratégie territoriale : il s'agit de l'échelle large de réflexion permettant de définir le projet de revitalisation du territoire. Ce périmètre comprend tout ou partie de l'intercommunalité signataire de la convention d'ORT.
- Le(s) secteur(s) opérationnel(s) : il s'agit des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès du projet. Le secteur du centre-ville de la ville principale est nécessairement compris puisqu'il accueille obligatoirement une ou plusieurs actions retenues de l'ORT. La définition des secteurs opérationnels est importante en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT.

De quoi se compose une convention ORT ?

Un document contractuel dans lequel on doit trouver les informations relatives à :



La durée



Le(s) secteur(s) d'intervention



Le contenu et le calendrier des actions



Le plan de financement des actions



Un comité de pilotage local

Quelques indications concernant les conditions d'octroi et les délais de perception des subventions

Le maître d'ouvrage de l'opération peut être subventionné par l'Anah (ligne budgétaire RHI-THIRORI), à condition que les logements produits respectent les impératifs de mixité sociale imposés par l'Anah.

Chaque demande (éligibilité, subvention, évolution du périmètre du projet de sortie) nécessite un passage en CNLHI, hormis pour les études de faisabilité.

Demande de subvention

- Chaque subvention est indépendante. Elles peuvent toutefois être demandées en même temps ou successivement, en respectant un délai maximum de 2 ans pour solliciter la subvention au déficit d'opération après la première notification de subvention attribuée à l'opération. La subvention pour l'accompagnement social-relogement est demandée au plus tard en même temps que la subvention au déficit d'opération.

- Les bénéficiaires peuvent être différents selon les étapes de subventions et selon les adresses/ilots.

Demande d'acompte

- La demande du premier acompte pour chaque subvention doit être faite au plus tard deux ans après la notification de ladite subvention.

- Le délai maximal pour solder chaque subvention est de 8 ans après la notification de ladite subvention.

Demande de prorogation

- Une prorogation d'un an est possible pour solliciter la subvention au déficit d'opération après accord du délégué de l'Anah dans le département. La demande doit être motivée et doit être transmise au délégué de l'Anah dans le département avant l'expiration du délai en cours.

- Une prorogation de 2 ans est possible pour solder la subvention au déficit d'opération après accord du délégué de l'Anah dans le département.

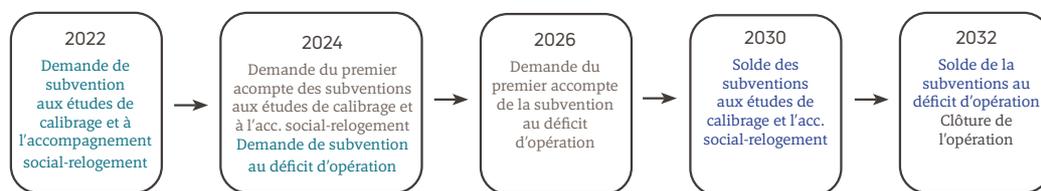
Déficit partiel

- Un phasage peut être nécessaire pour mener une opération composée de plusieurs adresses / ilots dont l'avancement opérationnel est différent selon le niveau de maturité des projets et leur complexité opérationnelle. Pour éviter que des adresses / ilots se retrouvent hors délai d'exécution, eu égard à la notification des subventions, il est fortement conseillé d'apprécier, dès l'étude de faisabilité, l'échéance et la durée de mise en oeuvre de chaque projet d'aménagement.

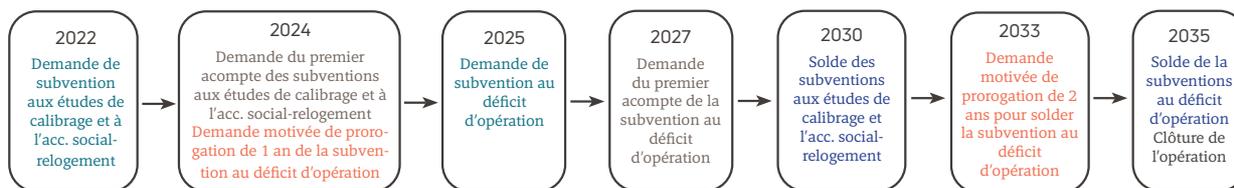
- Le déficit partiel permet de demander le déficit de chaque îlot à des dates différentes, ce qui reporte le délai pour la demande d'acomptes. En revanche, le solde et la clôture de l'opération ont toujours lieu 8 ans après la première notification de subvention au déficit d'opération, hors prorogation accordée.

Les délais de demande de subvention et d'acompte

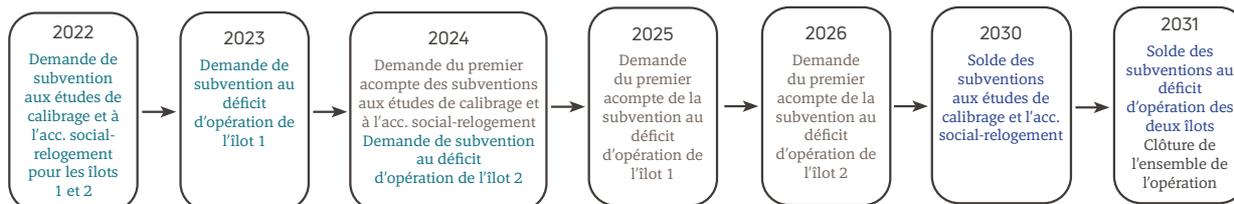
Scénario 1 sans prorogation



Scénario 2 avec prorogation



Scénario 3 le déficit partiel (deux ilots)



Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LA VEILLE FONCIÈRE OUTILLÉE

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune,
EPCI, BET

Source :
Fiche réalisée à partir
du guide de lutte
contre l'habitat indigne
de l'AMF / ANIL

REPÉRER L'HABITAT INDIGNE OU NON DÉCENT SUR SON TERRITOIRE

Agir prioritairement sur les foyers d'insalubrité

Une bonne connaissance de l'habitat indigne s'effectue par la mise en place d'outils opérationnels de repérage et de suivi. Elle est nécessaire pour mettre en œuvre des réponses publiques adaptées à chaque cas. Le repérage des situations d'habitat indigne et informel nécessite la coordination d'un ensemble d'acteurs afin de parvenir à un diagnostic partagé et à la définition d'une stratégie appropriée et des interventions publiques.

LES FICHIERS NATIONAUX

La méthode de pré-repérage du « **Parc privé potentiellement indigne** » (PPPI) repose sur l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de chances de ne pas avoir été profondément amélioré, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, qu'il est occupé par un ménage à revenus modestes.

Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements du parc privé des catégories 6 « ordinaire », 7 « médiocre » et 8 « très médiocre », identifiés comme tels dans les bases de données cadastrales, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité très vétuste (voire délabrés) et qui, à la date d'établissement du fichier FILOCOM traité, étaient occupés par des ménages à bas revenus.

Les fichiers nationaux sont une première source de données à mobiliser permettant de déterminer des secteurs prioritaires à analyser au sein du territoire. Les maires peuvent obtenir auprès des DDT et des directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des données chiffrées dites « PPPI » (Parc privé potentiellement indigne) et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires.

1. Les fichiers fonciers

À partir des fichiers de Mise à jour des informations cadastrales (Majic 3) utilisés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) pour le calcul des taxes locales (taxe foncière, taxe d'habitation notamment), la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du ministère (DGALN) diffuse les fichiers fonciers. Ces fichiers recensent toutes les propriétés, qu'elles soient bâties ou non bâties, au 1^{er} janvier de l'année courante. Ils décrivent la nature de la propriété (propriété publique/privée), les logements (pièces, surface, confort, époque de construction, vacance, statut, géolocalisation), les propriétaires (nom, âge, adresse...). Les DREAL sont chargées de la mise à disposition des fichiers fonciers aux collectivités locales, ou autres acteurs locaux qui peuvent en bénéficier.

2. La demande de valeurs foncières

La DGFIP propose également aux services de l'État, aux collectivités et aux établissements publics un service dénommé « demande de valeurs foncières ». Ce service permet aux collectivités intéressées d'obtenir des données foncières afin de conduire leur politique foncière et d'aménagement. Les fichiers mis à disposition concernent, sur une période maximale de 5 ans : les ventes

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LA VEILLE FONCIÈRE OUTILLÉE

immobilières publiées dans les ex. « conservations d'hypothèques » devenues Services de la publicité foncière, le descriptif des biens provenant du cadastre.

Pour accéder à ces données, la collectivité doit s'inscrire sur le portail de la DGFIP dont elle dépend afin de disposer d'une connexion sécurisée. Elle doit déclarer à la Commission nationale informatique et liberté (CNIL), l'utilisation qui est faite de ces données.

LES BASES DE DONNÉES LOCALES

Le repérage doit être effectué par le croisement d'autres sources ou indicateurs mobilisables afin de trouver des adresses probables de logements indignes sur les périmètres ciblés.

1. Les bases de données des ARS et de DRIH

Les ARS et leurs délégations territoriales (échelon départemental) disposent d'un outil de suivi des procédures du Code de la santé publique : @riane-Habitat. Ces outils assurent la production de certains indicateurs de suivi de l'activité LHI qui sont intégrés dans l'outil ORTHI.

2. ORTHI

L'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (ORTHI) et non décent est un outil commun partagé, alimenté par l'ensemble des prescripteurs ou autorités publiques compétentes en matière d'habitat (désignés par l'arrêté du 30 septembre 2011). Cet outil regroupe l'ensemble des logements indignes et non décents, leurs caractéristiques et les actions mises en œuvre quand une procédure est en cours. ORTHI permet ainsi d'une part de répondre à l'obligation faite par la loi de créer un observatoire nominatif de l'habitat indigne et non décent et d'autre part de répondre aux objectifs de la loi en disposant d'informations statistiques nationales fiables reposant sur des données locales partagées. Ces statistiques permettent de connaître l'ampleur du phénomène, d'orienter et d'évaluer les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne. Chaque logement peut être identifié par son invariant fiscal, ce qui est indispensable pour le repérage dans les immeubles collectifs.

3. L'application « Cristal » des Caisses d'allocations familiales (CAF) pour le suivi des allocataires : les services des CAF sont tenus de s'assurer de la décence des logements pour lesquels les allocataires reçoivent des aides.

4. Les observatoires locaux

Les observatoires locaux de l'habitat sont alimentés afin de rassembler et partager la connaissance entre les différents partenaires sur un territoire donné. Ils peuvent participer à la connaissance de l'habitat indigne.

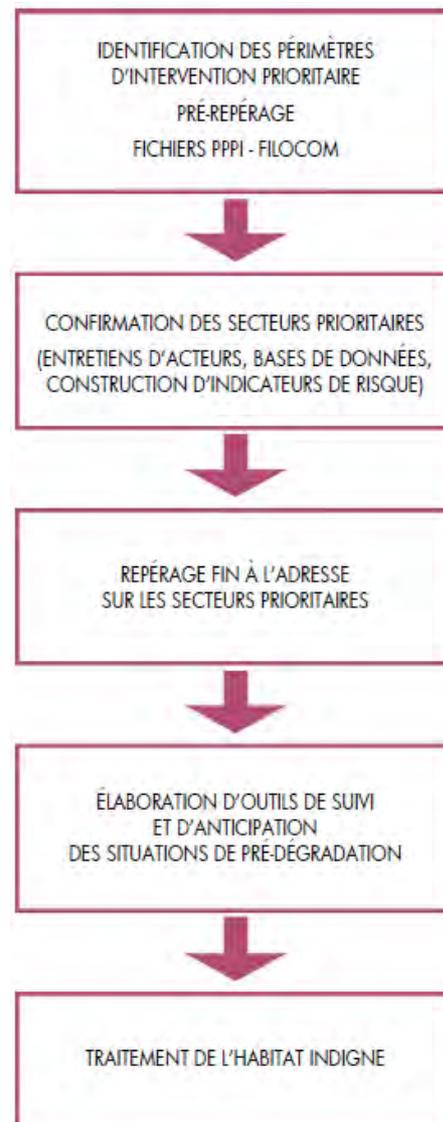


Figure : Synthèse schématique du guide méthodologique sur le repérage de l'habitat indigne, DGALN, 2013, p. 23

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LA VEILLE FONCIÈRE OUTILLÉE

LES ENQUÊTES DE TERRAIN

Des acteurs de terrain occupent un rôle essentiel dans les travaux de repérage du fait de leur proximité avec les habitants. Il est donc indispensable de les associer aux travaux de repérage pour faciliter la transmission des connaissances.

Ces acteurs de terrain identifiés comme des sources potentielles d'information sont :

1. Les élus, techniciens des collectivités, les agents des ARS, des SCHS amenés à se déplacer à la suite des plaintes et signalements pour réaliser des visites ;
2. Les services de sécurité (police, gendarmerie) et d'urgence (pompiers), les facteurs, les services en charges des impayés d'énergie : ils sont un vecteur indispensable pour les signalements ;
3. Les acteurs sociaux : les travailleurs sociaux des CAF/MSA, du conseil départemental et régional, des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS) amenés à réaliser des entretiens qui sont une source de repérage des logements potentiellement indignes, les services de soins (infirmiers, médecins), les associations d'aide à la personne, les opérateurs Anah, les ADIL, les opérateurs d'insertion, visitant de très nombreux logements chaque année.

SOURCE

[Guide de lutte contre l'habitat indigne de l'AMF / ANIL](#)

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Maire, Président
d'EPCI

Partenaires :
Experts, tribunal
administratif,
opérateurs locaux,
Anah (aides aux
travaux d'offices)

Cible prioritaire :
Habitat indigne

DÉCLARATION DE PÉRIL

Traiter les désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble

Le maire ou le président d'EPCI (si compétent) disposent de pouvoir de polices spéciales en matière d'habitat : immeubles menaçant ruines (procédure de péril), du contrôle de la sécurité des hôtels meublés, et de la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation. La procédure de péril est régulièrement mobilisée dans la reconquête de l'habitat ancien pour remédier aux situations dangereuses, en prescrivant aux propriétaires les mesures appropriées.

CHAMPS D'APPLICATION

Articles L. 511-1 et suivants et R. 511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et L. 2213-24 du CGCT

En matière d'habitat, le maire détient simultanément des pouvoirs de police générale (cas d'extrême urgence) et des pouvoirs de polices spéciales dédiés à des enjeux de sécurité des personnes et des biens : immeubles menaçant ruine, sécurité des hôtels meublés et immeubles collectifs à usage d'habitation. Ces pouvoirs de polices spéciales peuvent être transférés, sous conditions, au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent, lorsque le maire les lui a transférés.

Dans le cadre de ce pouvoir de polices spéciales, le maire ou le président d'EPCI, peut engager une procédure de déclaration de péril pour remédier aux défauts structurels d'immeubles menaçant ruine, y compris les éléments extérieurs ou intérieurs du bâtiment constituant un risque pour la sécurité des occupants ou des tiers (effondrement sur la voie publique, sur la propriété voisine, etc.). Sont concernés uniquement les dangers inhérents à l'immeuble : défaut d'entretien, vice de construction, incendies, affaissements sans risques d'effondrement, souches de cheminées fissurées, et non pas ceux résultant d'une cause étrangère à la construction (suite à catastrophe naturelle, un risque de mouvance du terrain).

On distingue deux procédures : le péril imminent qui constitue une mesure d'intervention en urgence et le péril ordinaire (art. L. 511-2 CCH) qui constitue une mesure d'intervention face à une menace prévisible, mais non imminente. Le péril ordinaire peut être assorti d'une « interdiction temporaire ou définitive d'habiter » selon la gravité de la situation. Cette procédure garantit par ailleurs la protection des occupants des locaux d'habitation : suspension du bail, suspension des loyers, droit à hébergement ou relogement.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Phase contradictoire en péril ordinaire

En cas de signalement, une enquête est menée par le maire ou le président de l'EPCI (ou un de leurs agents habilité), suivie de la rédaction d'un compte-rendu constatant la situation. Le déplacement d'un agent pour établir un constat doit intervenir dans un délai de 3 mois suivant la demande d'un particulier. Un avis remis en main propre ou une lettre recommandée avec avis de réception reprenant les faits constatés, comportant tous les éléments utiles dont on dispose, est adressée au(x) propriétaire(s) ou au syndic en cas de copropriété,

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

en l'invitant à formuler ses observations dans un délai au moins égal à 1 mois (2 mois en copropriété pour les désordres sur les parties communes). Si le bâtiment est situé dans un espace protégé au titre des sites ou du patrimoine, le maire ou le président de l'EPCI sollicite l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis est réputé délivré en l'absence de réponse dans le délai de quinze jours.

Étape 2 – Prise d'arrêté de péril ordinaire

À l'issue de cette phase contradictoire, et dans le cas où le propriétaire averti n'a pas réalisé de travaux, un arrêté de péril ordinaire est pris pour prescrire la réalisation des travaux permettant de mettre fin au péril dans un délai qui ne peut être inférieur à un mois. L'arrêté est notifié au(x) propriétaire(s) et aux occupants. Lorsque les travaux prescrits concernent les parties communes d'un immeuble en copropriété, la notification est valablement faite au seul syndic en tant que représentant du syndicat de la copropriété. L'arrêté est affiché par précaution sur la façade de l'immeuble concerné et en mairie. Il est publié aux services de la publicité foncière. Il est transmis également en préfecture au titre du contrôle de légalité ainsi qu'au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Étape 3 – Exécution des mesures prescrites

À défaut d'engagement des travaux dans le délai imparti ou, s'ils sont insuffisants, la défaillance du propriétaire dans ses obligations (ou de la copropriété) est constatée par le maire ou le président de l'EPCI. Un arrêté de mise en demeure est pris par le maire ou le président de l'EPCI. Le propriétaire (ou le syndic) est sommé de remédier à la situation dans un nouveau délai, inférieur à un mois. Une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires peut être prononcée. La mise en demeure précise qu'à défaut d'exécution volontaire, la commune ou l'EPCI procédera aux travaux d'office. À défaut d'exécution des travaux, ou s'ils sont insuffisants, le maire ou le président de l'EPCI notifie au propriétaire sa décision de procéder aux travaux d'office.

Étape 4 – Substitution aux copropriétaires

Lorsque dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, certains copropriétaires seulement se trouvent défaillants (non-réponse aux appels de fonds destinés à financer les travaux prescrits), le maire ou le président de l'EPCI informé par le syndic peut décider de se substituer financièrement à eux pour le montant des fonds appelés par le syndic.

Étape 5 – Hébergement ou relogement

Lorsque l'arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut être assorti d'une « interdiction d'habiter » temporaire ou définitive avec obligation d'hébergement ou de relogement des occupants. Si le propriétaire n'a pas satisfait à son obligation, le maire / président de l'EPCI doit assurer l'hébergement ou le relogement des occupants à la charge des propriétaires (du moins sa contrepartie financière), sauf lorsque les arrêtés sont situés dans un périmètre d'une opération d'aménagement (OPAH-RU, ORI).

Étape 6 – Main levée

Lorsque les mesures prescrites par l'autorité compétente sont exécutées par le propriétaire ou que les travaux d'office mettent fin durablement au péril, un arrêté de main levée de péril est pris. Il est soumis aux mêmes dispositions de publicité et d'affichage que l'arrêté de péril ordinaire.

Étape 7 – Recouvrement

Les dépenses engagées par la commune ou l'EPCI pour l'exécution des mesures d'office ou la substitution financière aux copropriétaires défaillants sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées au titre des travaux d'office sont augmentées d'un

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. En copropriété, le recouvrement des dépenses engagées au titre des mesures exécutées d'office sur les parties communes ou de la substitution aux copropriétaires défaillants est réalisé auprès de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part.

N.B. : Le cas du péril « imminent »

La procédure de péril « imminent » concerne tous les édifices faisant peser une menace imminente pour la sécurité (risque d'effondrement et chutes déjà avérées). Elle justifie ainsi la prise de mesures d'urgence. En péril imminent, la démolition de l'immeuble ne peut jamais être ordonnée. Elle peut intervenir à tout moment, même si une procédure de péril ordinaire est déjà engagée. Elle fera intervenir un expert chargé d'établir l'imminence et les causes du danger pour y remédier dans un délai restreint. Lorsque l'imminence du danger est écartée, la procédure évolue vers une procédure de péril ordinaire, afin de garantir de manière durable la sécurité des occupants et du public.

La déclaration de péril permet ainsi d'imposer au propriétaire des travaux, sans droit de délaissement à son profit et sans charge financière finale pour la commune.

Les travaux obligatoires et non exécutés sont déductibles de la valeur de l'immeuble en cas d'acquisition par la collectivité.

En cas de péril avec « interdiction définitive d'habiter », si l'expropriation est décidée (loi Vivien), la collectivité acquiert au prix de récupération foncière (valeur des Domaines), c'est-à-dire au coût du terrain nu, frais de démolition déduits, contrairement à l'ORI (valeur vénale du bien).

SOURCE

[Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\)](#)

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Préfet (ARS),
Président de l'EPCI en
cas de délégation des
polices spéciales du
préfet (très rare)

Partenaires :
SCHS, CODERST,
Maire

Cible prioritaire :
Habitat indigne

DÉCLARATION D'INSALUBRITÉ

Traiter les désordres d'immeubles portant atteinte à la santé

La lutte contre l'insalubrité des immeubles a pour objet de protéger les habitants des risques d'atteinte à leur santé que l'état du logement leur fait courir, grâce à la réalisation de travaux. Elle est une compétence de l'État, mise en œuvre par arrêté préfectoral déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires à sa résorption. En cas de non-réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées.

CHAMPS D'APPLICATION

Code de la Santé Publique/CSP, art. L.1331-22 à L.1331-29

Le préfet dispose de pouvoir de polices spéciales en matière d'habitat en vertu du Code de la santé publique pour lutter contre l'insalubrité : locaux impropres à l'habitation ; locaux sur-occupés du fait du logeur ; locaux dangereux en raison de l'utilisation ; locaux insalubres ; danger imminent sur locaux insalubres. La procédure d'insalubrité est définie par la notion de « danger pour la santé ou la sécurité des occupants actuels ou éventuels ou pour les voisins, associée à une dégradation du bâti ou des logements qui ont des effets négatifs sur la santé ».

Selon l'état de l'immeuble ou du logement, le préfet ou le président de l'EPCI (en cas de délégation des pouvoirs) peut prendre un arrêté d'insalubrité réparable avec prescriptions de travaux ou un arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter. L'insalubrité est irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique pour y mettre fin ou lorsque les travaux seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment. L'insalubrité peut être qualifiée de réparable lorsque qu'il est demandé au propriétaire d'effectuer des travaux.

En cas de danger imminent, une exécution de mesures urgentes est ordonnée. Le maire peut prendre toute mesure pour faire face à un risque immédiat dans le cadre de son pouvoir de police générale, puis les services de l'État interviennent via les polices spéciales de l'insalubrité.

Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble : mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées, infiltrations (toiture, gouttières) ; mauvais entretien des parties communes des immeubles d'habitation, présence de nuisibles (rats, cafards...), présence en surnombre d'animaux domestiques ; défaut de ventilation / présence de moisissures, humidité, pouvant générer des problèmes respiratoires, installation et entretien défectueux des appareils à combustion (chauffage, production d'eau chaude), installation électrique vétuste et dangereuse, risque d'intoxication au monoxyde de carbone, saturnisme, radon, etc.

MISE EN ŒUVRE

Les déclarations d'insalubrité sont précédées d'une enquête et obéissent à des règles particulières de notification. La procédure de déclaration est mise en œuvre par un arrêté déclarant l'insalubrité et prescrivant les mesures nécessaires pour y remédier, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

Étape 1 – Phase contradictoire : rapport de l'inspecteur de salubrité de l'ARS ou de la SCHS

Rôle du maire : s'assurant du respect du règlement sanitaire départemental (RSD), les services communaux peuvent être confrontés à des situations relevant de l'insalubrité. Si la commune est dotée d'un service communal d'hygiène et sécurité (SCHS), il appartient à ce service d'instruire la procédure. Dans les autres cas, le maire peut saisir l'agence régionale de santé (ARS) pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure. Le rôle du préfet : il saisit le CODERST sur la base du rapport d'évaluation du danger et de l'insalubrité réalisée par l'ARS ou le SCHS à la demande notamment du locataire, du maire ou par auto-saisine : demande l'avis du CODERST sur la réalité des causes de l'insalubrité ainsi que sur les mesures propres pour y remédier.

Les propriétaires de l'immeuble ainsi que tous les titulaires de droits réels, les exploitants et les occupants sont informés par le préfet au moins 30 jours à l'avance de la tenue de la réunion du Conseil.

Étape 2 – Consultation du CODERST et prise d'un arrêté d'insalubrité

- 1) Si le CODERST conclut à une insalubrité remédiable, l'arrêté prescrit des mesures et des travaux nécessaires pour y remédier dans un délai imparti et prononce, le cas échéant, une interdiction temporaire d'habiter.
- 2) Si le CODERST conclut à une insalubrité irrémédiable, l'arrêté prescrit des mesures pour empêcher l'accès et l'usage du bâtiment voire la démolition, lorsque celle-ci est nécessaire, et prononce l'interdiction définitive d'habiter.

Étape 3 – Notifications de(s) arrêté(s)

Les arrêtés sont notifiés aux propriétaires, aux occupants, aux syndicats de copropriété (prescription sur les parties communes), affichés sur l'immeuble et en mairie, publiés au fichier de la publicité foncière. Ils sont transmis au maire de la commune, au président de l'EPCI, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement.

Étape 4 – En cas de défaillance

Le préfet peut appliquer immédiatement une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant. Après mise en demeure restée infructueuse à l'issue d'un délai d'un mois, le maire au nom de l'État, ou à défaut le préfet, doit intervenir pour réaliser les travaux et les mesures prescrits d'office.

Le juge administratif peut modifier l'arrêté et annuler les prescriptions de réalisation de travaux lorsqu'il est saisi d'un recours de plein contentieux contre un arrêté d'insalubrité ou lorsqu'il constate que les locaux ne menacent pas la santé des voisins, ou encore, lorsque les locaux se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de location.

Étape 5 – L'hébergement ou le relogement des occupants

En cas d'interdiction d'habiter (temporaire ou définitive) ou lorsque les travaux prescrits rendent le logement temporairement inhabitable, le préfet ou le président de l'EPCI (si compétent) assure cette obligation aux frais du bailleur s'il n'a pas satisfait à son obligation d'héberger ou de reloger les occupants. Lorsque la déclaration d'insalubrité concerne un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou dans une opération d'aménagement (ORI, etc.), l'obligation d'hébergement ou de relogement est assurée par la personne publique (le maire ou le président de l'EPCI) qui a eu l'initiative de l'opération.

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

Étape 6 – Le recouvrement

Les dépenses de « travaux d'office » engagées par le maire, le président de l'EPCI, ou par le préfet, ainsi que la substitution financière aux copropriétaires défaillants, sont recouvrées auprès des propriétaires ou des copropriétaires. Les dépenses engagées sont augmentées d'un montant forfaitaire de 8 % pour tenir compte des coûts de la maîtrise d'ouvrage et de l'accompagnement social. La créance qui n'a pu être recouvrée par la commune ou par l'EPCI (si compétent) est mise à la charge de l'État (art. L. 1331-29 du CSP). Dans ce cas, l'État organise le recouvrement des créances pour son propre compte via les services du trésor public.

La déclaration d'insalubrité permet :

- D'imposer au propriétaire des travaux, sans droit de délaissement à son profit et sans charge financière finale pour la commune ;
- De garantir la protection des occupants des locaux d'habitation (suspension du bail, suspension des loyers, droit à hébergement ou relogement) ; la charge de l'hébergement et du relogement pèse sur le propriétaire (du moins sa contrepartie financière) et non sur la collectivité.

L'Anah met à disposition des aides financières « aux travaux d'office » afin que la maîtrise d'ouvrage publique puisse assurer la réalisation des travaux d'un propriétaire défaillant.

Si l'expropriation est décidée (loi Vivien), la collectivité acquiert au prix dit de la récupération foncière (valeur des Domaines), c'est-à-dire au coût du terrain nu, frais de démolition déduits, contrairement à l'ORI (valeur vénale du bien) pouvant dès lors contribuer à l'augmentation sensible des prix fonciers.

SOURCE

[Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\)](#)

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune, EPCI

Partenaire :
Préfet

Cible prioritaire :
Immeubles vacants

DÉCLARATION EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE

Remédier aux désordres associés à la vacance résidentielle

Afin de pallier la dégradation d'un bien vacant sans occupant à titre habituel, 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, elle peut déboucher sur une procédure d'expropriation simplifiée.

CHAMPS D'APPLICATION

Articles L. 2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste ».

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, que celle-ci soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

MISE EN ŒUVRE

Étape 1 – Délibération du conseil municipal

Le conseil municipal demande au maire d'engager la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste pour les parcelles concernées.

Étape 2 – Identification des propriétaires

Après avoir identifié les parcelles concernées, le maire et ses services recherchent dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, les titulaires de droits réels, ainsi que les autres personnes intéressées.

Étape 3 – Procès-verbal (PV) provisoire

Le maire constate ensuite par un procès-verbal provisoire l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Étape 4 – Publicité et notification

Une notification du PV aux propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés s'accompagne d'un affichage pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Une publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département doit également être prévue. Sous peine de nullité, la notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 et suivants.

À défaut d'identification ou de domiciliation de ces personnes, la notification est valablement faite à la mairie. En cas de non-identification d'un intéressé la **procédure de bien sans maître** peut être déclenchée.

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

Étape 5 – Le propriétaire s’engage sur un calendrier réaliste des travaux

À compter de l’exécution de l’ensemble des mesures de publicité susvisées, les propriétaires disposent alors d’un délai de trois mois pour se manifester. Le propriétaire doit réaliser les travaux pour mettre fin à l’état d’abandon.

Étape 6 – Délai et PV définitif

À l’issue d’un délai de 3 mois à compter de l’exécution des mesures de publicité et des notifications, et à défaut de réalisation des travaux ou de convention avec le propriétaire par laquelle ce dernier s’engage à réaliser les travaux dans un délai déterminé, le maire constate par un procès-verbal définitif l’état d’abandon manifeste de la parcelle, tenu à la disposition du public.

Étape 7 – Délibération du conseil municipal

Le maire et ses équipes présentent la déclaration de la parcelle en état d’abandon manifeste en conseil municipal et demande une procédure d’expropriation simplifiée, en précisant le but de cette dernière dans la délibération. La délibération doit être notifiée à chacun des propriétaires.

Étape 8 – Procédure d’expropriation simplifiée

La commune engage alors une procédure d’expropriation pour cause d’utilité publique simplifiée (sans enquête publique), en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d’habitat, soit de tout objet d’intérêt collectif relevant d’une opération de restauration, de rénovation ou d’aménagement. Un dossier présentant le projet simplifié d’acquisition publique, ainsi que l’évaluation sommaire de son coût est mis durant un mois au moins à la disposition du public, qui peut ainsi formuler ses observations.

Le préfet prend ensuite un arrêté au vu du dossier et des observations du public qui déclare l’utilité publique du projet, rend cessibles les immeubles et parcelles visées, et fixe à l’organisme bénéficiaire de l’expropriation la prise de possession du bien et le montant de l’indemnité provisionnelle allouée au propriétaire qui ne peut être inférieure à l’évaluation effectuée par la Direction de l’immobilier de l’État. L’arrêté est affiché à la mairie du lieu de situation du bien et notifié au propriétaire et titulaire de droits réels immobiliers. L’ensemble des modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d’indemnisation des propriétaires sont régies par le Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

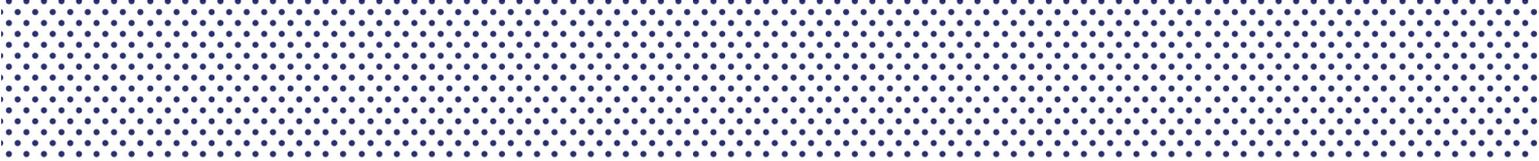
Le président de l’Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le Conseil départemental peut s’y substituer à défaut pour le maire d’engager la procédure d’expropriation dans un délai de six mois à compter de la déclaration définitive d’abandon manifeste, ou bien, à sa demande.

Cette démarche rapide qui permet de faire réagir les propriétaires de logements vacants

Elle nécessite d’identifier tous les héritiers, ou du moins de pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies (chronophage et coûteux).

Elle vise à remédier à l’état d’abandon d’un bien, et non à le remettre sur le marché. Disposer d’une démarche incitative (OPAH, autres) en parallèle permet de proposer aux propriétaires des outils pour financer les travaux demandés.

Au-delà des aides de droit commun de l’Anah aux propriétaires, cette procédure n’ouvre pas de droit aux aides travaux d’office de l’Anah permis par la prise d’arrêtés de police obligeant un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux. Elle ouvre partiellement droit aux aides de l’Anah du dispositif RHI/THIRORI sauf si le bien concerné est contiguë à un bien frappé d’arrêtés de polices LHI.



Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

En cas de non-réalisation des travaux par le propriétaire, la puissance publique doit assumer financièrement la réhabilitation du bien. D'autres procédures permettent de faire financer les travaux par le propriétaire (Cf. Déclaration de péril ou d'insalubrité).

Dans le cas d'un édifice qui menace ruine, la procédure de péril semble plus adaptée.

SOURCES

- [Collectivitéslocales.gouv - Les pouvoirs de police du maire en matière d'habitat](https://collectiviteslocales.gouv.fr/les-pouvoirs-de-police-du-maire-en-matiere-d-habitat)
- [Guide de la « lutte contre l'habitat indigne » de l'ANIL \(2018\).](#)

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

L'abandon manifeste, pour lutter contre la vacance et valoriser le cadre de vie du centre-ville d'Arras (41 019 habitants, Pas-de-Calais), lauréate Action cœur de ville

Depuis plus d'une dizaine d'années, la ville d'Arras et la Communauté d'agglomération s'engagent dans une démarche de valorisation et d'amélioration du cadre de vie. En 2009, elles engagent un programme quinquennal de PIG Anah sur les thématiques de la rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne pour intervenir sur les immeubles dégradés et vacants à l'échelle de l'agglomération. En 2012, la ville d'Arras met en place un observatoire des biens vacants et dégradés pour identifier et caractériser les enjeux du centre-ville d'Arras et lance une étude sur la vacance de logement.

Elle met également en œuvre un plan façade pour inciter les propriétaires à valoriser leur patrimoine.

Une seconde approche coercitive :

Parallèlement, la ville engage des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires indécis. La procédure de déclaration de péril est mobilisée pour sécuriser certains immeubles dangereux et traiter les situations urgentes par une injonction aux travaux. D'autres biens ne présentent cependant pas ce type de problèmes structurels. Au-delà de nuire à l'image de la ville d'Arras, certains immeubles ou partie d'immeubles vacants (volets fermés, lumière éteinte la nuit, etc.) se dégradent peu à peu et sont source de désordres ponctuels : toiture qui menace et chutes de pierre éventuelles, diffusion de l'humidité, fenêtres ouvertes, nuisances et risques pour les tiers, etc.

Ainsi, deux procédures d'abandon manifeste ont été lancées depuis 2018 dont l'une est située sur la principale rue commerçante du centre-ville d'Arras. En raison de la rétractation du commerce, un immeuble est devenu lui aussi vacant. À l'aide des mesures d'affichage et de publicités obligatoires, elle a permis d'identifier un investisseur intéressé par la reprise du bien sur la base d'un projet de rénovation établi avec la cellule opérationnelle des services techniques. Dans le cas où la procédure se solderait par une expropriation Vivien, la ville a planifié une belle opération globale de réhabilitation avec un investisseur, associé à un bailleur social.



Vue sur la place des héros à Arras (source : Le Moniteur © david debray).

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

DONNÉES CLÉS

Maître d'ouvrage :
Commune, EPCI

Partenaires :
Services de l'État
(Domaines, impôts...),
CCID

Cibles prioritaires :
Biens sans maître ou
préssumé sans maître

Durée :
- Publicité : 6 mois
incompressible
- Délai
d'enregistrement
- Délai d'exécution et
de délibération

L'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE

Débloquer les situations où le propriétaire est inconnu

Cette procédure a pour objectif d'acquérir des biens immobiliers (bâti ou non) pour lesquels aucune propriété n'a pu être établie. Elle suppose une appropriation de plein droit par les communes qui peuvent incorporer le bien dit « sans maître ».

CHAMPS D'APPLICATION

Art. L. 1123-1 à L. 1123-4, et R.1123-1 / R.1123-2 du CG3P et Art. 713 du code civil.

Procédure applicable sur tout le territoire communal ou de l'EPCI, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme. Les bénéficiaires de l'acquisition sont en premier lieu le maire, sur autorisation du conseil municipal, et en second lieu, le Président de l'EPCI si la commune a renoncé à exercer ses droits en matière d'acquisition de bien présumé sans maître, qu'il soit compétent ou non en matière de PLU. Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 (succession sans héritiers au profit de l'État).

Les biens sont considérés sans maître dans les cas suivants :

- **Cas 1 :** Immeubles faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, sans héritier ou dans le cas où aucun héritier ne s'est manifesté.
- **Cas 2 :** Immeubles sans propriétaire connu et où les taxes foncières ne sont pas acquittées depuis plus de 3 ans, ou bien acquittées par un tiers.
- **Cas 3 :** Immeubles sans propriétaire connu, non éligible à la taxe foncière sur les propriétés bâties ni sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

MISE EN ŒUVRE

CAS 1 - PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES SANS HÉRITIER CONNU (ARTICLE 713 DU CODE CIVIL)

- Établissement du décès par la commune.
- Justification de la recherche d'héritiers inconnus ou renonçant expressément ou tacitement à la succession : cette étape permet de retrouver les éventuels héritiers inconnus ou les héritiers qui ont renoncé expressément ou tacitement à la succession. Il est possible d'enquêter auprès des services de l'État (bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme des préfectures pour une liste des biens sans maîtres, cadastre, service de la 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, impôts).
- Délibération du conseil municipal autorisant l'acquisition du bien sans maître.
- Procès-verbal, affiché en mairie, qui constate la prise de possession du bien.
- Intégration du bien dans le domaine communal (domaine privé sauf exceptions), par acte administratif.

La commune n'est pas redevable des charges liées au bien et dues avant cette acquisition (charges de copropriété, charges fiscales, etc.)

Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

CAS 2 - PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES ASSUJETTIS AUX TAXES FONCIÈRES (PROPRIÉTÉS BATIES). ART. L. 1123-3 DU CG3P

Étape 1 – Enquête préalable pour qualifier le bien de « présumé sans maître »

Identification de la situation du bien par le maire / Président d'EPCI par investigation auprès des services déconcentrés du ministère de l'Économie et des Finances, des notaires et du voisinage.

Étape 2 – Publication d'un arrêté

Après recherche des éventuels propriétaires, un arrêté du maire ou du Président de l'EPCI est pris après avis de la commission communale des impôts directs (CCID), constatant, d'une part, que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu, et d'autre part, que les taxes foncières ne sont pas réglées depuis plus de trois ans, ou encore, que la taxe foncière fait l'objet d'une exonération ou n'est pas mise en recouvrement en application de l'article 1657 du Code général des impôts.

Les modalités de publicité : l'arrêté du maire/Président de l'EPCI doit être impérativement publié dans le recueil des actes administratifs de la commune/EPCI et affiché en mairie, du lieu de situation du bien concerné, ainsi qu'au siège de l'EPCI, s'il y a lieu. Ces arrêtés doivent être suivis d'une notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, à l'habitant ou à l'exploitant ou au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières, ainsi qu'au préfet du département.

Étape 3 – Incorporation du bien

À l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, l'immeuble est présumé sans maître. Le conseil municipal / l'EPCI a un nouveau délai de 6 mois pour délibérer sur l'incorporation du bien présumé sans maître dans son domaine. L'incorporation est constatée par un arrêté et le transfert de propriété est constaté par un acte administratif. À défaut de délibération dans les six mois, ou en cas de renoncement de la collectivité de l'incorporer dans son patrimoine, la propriété revient à l'État de plein droit. En cas de Revendication de l'immeuble par son propriétaire, une restitution de l'immeuble ou indemnisation par la commune ou l'État doit être envisagée.

CAS 3 : PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES IMMEUBLES NON ASSUJETTIS À LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BATIES (TERRAINS). ART. L. 1123-4 DU CG3P

Étape 1 – Recherches des propriétaires

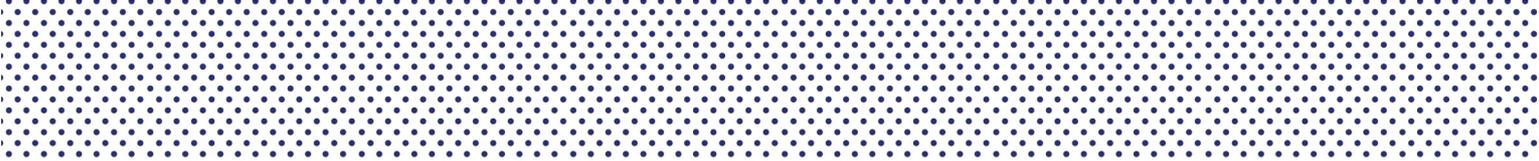
Au 1^{er} mars de l'année, les centres d'impôts fonciers signalent les biens susceptibles d'être concernés au préfet du département. Ce dernier arrête une liste des biens par commune et la transmet, au plus tard le 1^{er} juin, au maire concerné. Les biens dont la taxe foncière fait l'objet d'une exonération, ou qui n'est pas mise en recouvrement, sont également concernés.

Étape 2 – Publication d'un arrêté

Un arrêté préfectoral est publié et affiché à la fois par le préfet et par le maire, et fait l'objet d'une notification au dernier domicile du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si le bien est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

Étape 3 – Incorporation du bien

À l'issue d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicités, le bien est présumé sans maître. Une notification de la présomption est adressée au maire de la commune / président d'EPCI par le préfet. Le conseil municipal / l'EPCI a un délai de 6 mois pour délibérer, afin



Extrait du guide « Reconquête des ilots anciens »

LE RECYCLAGE IMMOBILIER ET FONCIER

d'incorporer le bien dans son domaine (constat par arrêté). Le transfert du bien s'effectue par acte administratif. À défaut de délibération dans le délai de 6 mois, la propriété est attribuée à l'État. En cas de revendication de l'immeuble par son propriétaire, une restitution de l'immeuble ou indemnisation par la commune ou l'État doit être envisagée.

SOURCES

- [Fiche Bien sans maître de l'EPFL de l'Ain](#)
- Fiche Bien présumé sans maître de l'EPF Bretagne



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Mission d'accompagnement au pilotage et à
la mise en œuvre des projets de territoire*

Analyse de l'immobilier en vallée d'Aspe et aide à la décision des maires
pour bâtir une stratégie habitat adaptée

**Rapport final
DE LA STRATÉGIE À LA BOÎTE À OUTILS**

Novembre 2022



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable