

Guide pratique

DE MISE EN OEUVRE DU PLH

PLH

avril
2018

Thème 5 La gestion du parc existant

Élaborée dans le cadre de la mise en oeuvre du Programme Local de l'Habitat de m2A, la présente fiche est consacrée à la question de la gestion du parc existant, un enjeu important pour m2A.

SOMMAIRE

Introduction	1
La problématique	2
Les acteurs	3
Les outils	4
5A L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)	
5B L'intervention sur les copropriétés fragiles	
5C La remise sur le marché des logements vacants	
5D La lutte contre l'habitat indigne	
5E Le bail à réhabilitation	
5F La vente d'immeubles à rénover	

Retour d'expérience communale :
Mulhouse



La lutte contre la vacance et l'habitat indigne permettent notamment de remettre sur le marché des logements et de contribuer ainsi à une gestion économe des espaces (photo : Mulhouse)

Comment mettre en oeuvre une gestion efficace du parc existant ?

Comme la production de logements, la gestion du parc existant contribue à l'attractivité résidentielle du territoire : elle peut dynamiser un quartier ou une commune en réduisant la vacance, en améliorant les performances énergétiques. Sur le territoire de m2A, ces enjeux s'incarnent notamment dans la question des copropriétés fragiles.

La gestion du parc existant contribue enfin à réduire la consommation foncière.

Ce thème offre une vision d'ensemble de la problématique. Il renvoie à des fiches détaillées et à des exemples concrets de types et de moyens de gestion du parc existant, qu'il soit occupé ou vide, autour de 3 enjeux : inciter, contraindre, sécuriser.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



La problématique et les enjeux

Un constat partagé autour de trois enjeux complémentaires

➔ L'attractivité résidentielle de l'agglomération en question

Le PLH en vigueur sur le territoire de m2A vise notamment l'amélioration de l'attractivité résidentielle de l'agglomération : « *les villes attirent en raison des opportunités économiques qu'elles procurent mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale, leur charme, leur ambiance, leur animation, leur passé historique ...* »¹

La gestion et a fortiori l'amélioration du parc immobilier existant contribuent pleinement à l'amélioration des ambiances urbaines.

➔ Une part importante de logements dégradés et/ou vacants

A l'échelle de m2A, le taux de vacance est de 11% en 2014. Toutefois, les logements vacants ne sont pas équitablement répartis sur le territoire. Ainsi, Mulhouse affiche un taux de vacance de 15%, quand ce même taux dépasse à peine 3% à Dietwiller.

Dans l'agglomération mulhousienne, la résorption de la vacance est donc un enjeu important. Elle permet de mettre en valeur le patrimoine ancien. Au sein de m2A, le logement indigne et la vacance sont concentrés dans la ville-centre mais concernent aussi les communes périphériques.

La résorption de la vacance et de l'habitat indigne peuvent ainsi contribuer à accroître l'offre en logements sociaux dans une commune soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU.

➔ Les copropriétés fragiles, une préoccupation récente

Dans le Haut-Rhin, 1 072 copropriétés potentiellement fragiles ont été repérées. m2A concentre plus de 55% (soit 594 copropriétés) de ce parc, et 20 communes comptent au moins une copropriété fragile. La grande majorité d'entre elles (494) se trouvent à Mulhouse.

De plus, et cela fait le lien avec l'enjeu suivant, 88% des copropriétés repérées ont été constituées avant 1974, soit avant la mise en place de la première Réglementation Thermique. Ce sont donc autant d'immeubles potentiellement énergivores qui peuvent entrer dans une spirale de dépréciation sur le marché de l'immobilier local.

➔ L'effet-ciseau de la précarité énergétique

La précarité énergétique concerne les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs revenus pour leur facture énergétique. Au sein de m2A, l'enjeu de la précarité énergétique s'articule autour de deux contraintes :

- une part importante de parc ancien, construit avant la mise en oeuvre des premières réglementations thermiques.
- Des ménages modestes, notamment à Mulhouse où près d'un tiers des ménages ont des revenus annuels inférieurs à 15 000€.

Les ménages les plus modestes sont donc ceux pour qui le poids des charges énergétiques peut être lourd. Il l'est d'autant plus lorsque ces personnes vivent dans des logements anciens énergivores².

¹ H. Alexandre, F. Cusin, C. Juillard : « *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises* », Université Paris Dauphine - chaire ville et immobilier - Crédit Foncier, juillet 2010.

² Consulter la documentation de l'ADEME à ce sujet : www.ademe.fr, ou l'analyse de l'Insee Alsace : Insee Analyses n°21, octobre 2015.



Les acteurs

Une meilleure connaissance des principaux acteurs associés à la gestion du parc immobilier existant est important pour développer une politique adaptée aux besoins.

➔ L'Etat et ses représentants locaux : le Préfet, l'Anah et l'Ademe

L'Etat est présent dans la plupart des procédures et outils présentés dans ce thème. Au travers du Préfet, il dispose d'importants pouvoirs de police, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Il est aussi un acteur incontournable pour la mise en oeuvre de procédures spécifiques (ex : déclaration d'utilité publique). Au travers de l'Agence pour l'Habitat (Anah), portée localement par les Directions Départementales des Territoires (DDT), l'Etat participe aux aides à la rénovation de l'habitat (privé) des propriétaires occupants et bailleurs. L'Anah subventionne en effet de nombreux travaux de rénovation.

Enfin, au travers de l'Ademe, l'Etat copilote et met en oeuvre avec les collectivités locales une politique nationale de rénovation énergétique des logements.

➔ Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

M2A est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant 38 communes du sud-Alsace autour d'une ville-centre, Mulhouse.

C'est une collectivité locale qui exerce la compétence Habitat et qui, à ce titre, a choisi de devenir délégataire des aides à la pierre. Cela lui permet de mettre en oeuvre, éventuellement en partenariat avec l'Etat et d'autres collectivités locales -comme la Région Grand Est-, une politique volontariste de gestion du parc immobilier existant. Elle peut aussi être amenée à travailler avec des institutions départementales, comme l'ADIL, et des structures privées, comme les syndicats professionnels.

➔ Les propriétaires, occupants ou bailleurs

Ce sont les bénéficiaires finaux des politiques mises en oeuvre. Si les démarches coercitives permettent à la puissance publique d'aller jusqu'à l'expropriation, la plupart des outils présentés dans ce thème sont incitatifs et s'inscrivent dans une logique d'accompagnement du propriétaire dans son expérience de rénovation de l'habitat et/ou de remise sur le marché de logements vacants.

Quelques outils s'adressent directement aux collectivités locales. Ce sont dans ce cas les bailleurs sociaux ou les organismes agréés qui portent les opérations.



Les outils

Selon les réalités locales, dont la connaissance passe par un diagnostic préalable, plusieurs outils sont à la disposition des collectivités locales. La plupart sont complémentaires et peuvent être combinés.

Différentes catégories d'outils

Inciter
<ul style="list-style-type: none"> Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Crédits d'impôts, défiscalisation ou aides financières versées par l'Anah et les collectivités locales
Contraire
<ul style="list-style-type: none"> Opération de Restauration Immobilière Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants Procédure d'expropriation
Sécuriser
<ul style="list-style-type: none"> Bail à réhabilitation Vente d'Immeubles à Rénover Acquisition-Amélioration

➔ Fiche 5A - L'ORI (Opération de Restauration Immobilière)

Outil coercitif, l'ORI permet de contraindre les propriétaires d'un immeuble dégradé à rénover leur bien ou à le vendre à un investisseur qui s'engage lui à réaliser des travaux. Fruit d'un partenariat entre l'Etat et la collectivité locale, l'ORI permet de programmer la rénovation d'un quartier ciblé.

➔ Fiche 5B - L'intervention auprès des copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles sont une préoccupation relativement récente pour les collectivités locales. Avec la loi ALUR notamment, l'Etat a mis en oeuvre un arsenal d'outils variés permettant d'intervenir sur les différentes problématiques rencontrées par les copropriétés.

➔ Fiche 5C - La remise sur le marché de logements vacants

Avec un taux de vacance estimé à 11%, m2A est particulièrement concernée par ce sujet. Là aussi, l'Etat a mis en place un arsenal législatif permettant aux collectivités locales de mettre en oeuvre une politique de lutte contre la vacance, avec des outils incitatifs ou bien coercitifs.

➔ Fiche 5D - La lutte contre l'habitat indigne

L'habitat indigne est une notion large qui englobe l'habitat insalubre, l'habitat menaçant ruine ou bien encore l'habitat indécent. Sur ce thème, le Maire et le Préfet disposent d'importants pouvoirs de police. La fiche présente aussi différents outils de lutte contre l'habitat indigne, qui peuvent être incitatifs ou coercitifs.

➔ Fiche 5E - Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation permet la rénovation par un organisme agréé d'un bien immobilier dégradé ne lui appartenant pas. Pendant la durée du bail (au moins 12 ans) l'organisme loue à des conditions sociales et récupère le bénéfice. Après son échéance, le propriétaire profite des améliorations réalisées.

➔ Fiche 5F - La VIR (Vente d'Immeubles à Rénover)

Inspirée par la procédure de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA - cf fiche 4G), la VIR permet la vente d'un bien à rénover dans le cadre d'un contrat précisant les travaux à réaliser, le délai de réalisation et les modalités financières. Ce dispositif permet de sécuriser l'investisseur.

➔ Le sujet des aides à l'éco-rénovation n'est pas abordé dans ce thème.

En effet, l'Etat publie chaque année un « guide des aides financières pour des travaux de rénovation énergétique des logements existants ».

Par ailleurs, m2A dispose d'un Point Rénovation Info Service/Espace Info Energie:

Agence Locale pour la Maîtrise de l'Energie
33, avenue de Colmar
68100 MULHOUSE

Pour aller plus loin sur ce sujet :

- DREAL Grand Est : pour comprendre et rénover le bâti ancien en Alsace, mai 2014
- Energivie : Définition de solutions techniques pour la rénovation énergétique des logements collectifs d'après 1948 en Alsace, novembre 2013.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5 : la gestion du parc existant

Fiche 5A L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Il s'agit d'un moyen coercitif de lutte
contre l'habitat dégradé.



A Mulhouse, dans le quartier Franklin, une ORI a permis de réhabiliter une cinquantaine d'immeubles.

Références juridiques*

art. L313-4 à L313-4-4 du Code de
l'urbanisme

art. R313-23 à R313-29 du Code de
l'urbanisme

Liens autres fiches

Fiche 1F - La Déclaration d'Utilité
Publique

Fiche 5D - La lutte contre l'habitat
indigne

Fiche 5E - Le bail à réhabilitation

L'Opération de Restauration Immobilière, un outil efficace de dernier recours

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et de l'amélioration de l'habitat, l'opération de restauration immobilière constitue un outil coercitif efficace permettant de rénover un ou plusieurs bien immobiliers dégradés.

Le plus souvent d'initiative publique, l'ORI permet à la collectivité, par le biais d'une déclaration d'utilité publique (voir fiche 1F), de prescrire la réalisation de travaux aux propriétaires concernés. A défaut d'accord des propriétaires pour la réalisation des travaux ou la vente à l'amiable, la collectivité peut engager une procédure d'expropriation. Elle devra alors réaliser les travaux de réhabilitation elle-même ou céder les biens expropriés à des investisseurs s'engageant à réaliser les travaux dans ce cadre.

Il s'agit d'un dispositif efficace mais délicat dans sa mise en oeuvre. Son utilisation est complexe et restreint le droit de propriété. C'est pourquoi **il est recommandé de réserver son utilisation en dernier recours lorsque l'emploi des outils incitatifs (voir fiche 5D) s'avère insuffisante.**

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



➔ Contexte et champ d'application

Bâtiments concernés

La définition du bâtiment pouvant faire objet d'une ORI se fait à partir de deux critères cumulatifs :

- **l'habitabilité** : l'immeuble doit avoir une destination d'habitat à usage exclusif ou mixte. Les immeubles affectés à une autre destination sont exclus du champ d'application de l'ORI (hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, ect.),
- **l'état de dégradation** : l'immeuble doit être dans un état dégradé. Les bâtiments en bon état, même s'ils font partie d'un îlot dégradé, sont exclus du dispositif.

Une ORI peut être engagée à l'égard d'un seul immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Nature des travaux

Selon l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme, « les opérations de restauration immobilière consistent en des **travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.** »

Les travaux engagés dans le cadre d'une ORI doivent nécessairement **relever de l'habitabilité** et ne peuvent avoir pour effet de transformer les locaux pour un usage différent. Il s'agit de travaux importants qui concernent généralement l'intérieur et l'extérieur de l'immeuble. Ils peuvent impliquer des démolitions partielles ou totales dès lors que celles-ci sont nécessaires à l'habitabilité.

Les travaux doivent également **répondre à un objectif de mise en valeur du patrimoine**. A ce titre, des travaux nécessaires à la conservation des éléments architecturaux existants peuvent être prévus.

Considérations financières et fiscales

L'ORI est un outil coercitif mais aussi intéressant pour attirer sur un secteur des investisseurs privés. En effet, sur le plan fiscal, une ORI présente un intérêt pour ces derniers quand elle s'inscrit dans un périmètre ouvrant droit à la défiscalisation loi Malraux. Ce dispositif permet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt de 30 % du montant des travaux de rénovation dans une limite annuelle de 100 000€. En contrepartie, le contribuable s'engage à louer l'immeuble pendant 9 ans. Pour être éligible au dispositif, les dépenses de restauration doivent porter sur des immeubles situés dans un secteur sauvegardé (ZPPAUP, AVAP) ou dans un quartier ancien dégradé (PNRQAD¹). Pour le PNRQAD et l'AVAP, la restauration doit avoir été déclarée d'utilité publique.

La défiscalisation Malraux est aussi étendue aux rénovations menées dans les quartiers d'habitat ancien dégradé du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Jusqu'au 31 décembre 2017, la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans ces quartiers permettait ainsi aux contribuables de bénéficier de la réduction d'impôt Malraux dès lors que les biens avaient fait l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du NPNRU et à condition que la restauration de l'immeuble ait été déclarée d'utilité publique

Source : loi n° 2015-1785 du 29/12/2015 de finances pour 2016, JO du 30 (LF 2016).

➔ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. Démarrage de l'opération

L'opération peut être initiée par :

- **un ou plusieurs propriétaires groupés ou non en association syndicale.**
- **une collectivité publique** : la commune concernée, l'EPCI compétent ou l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme,

L'ORI débute par délibération de l'organe à l'initiative de la démarche.

2. Déclaration d'utilité publique (DUP)

Une fois l'ORI lancée, la démarche s'inscrit dans celle de la **déclaration d'utilité publique (voir Fiche 1F)**.

Une **étude préalable**, organisée dans des formes identiques à celles prévues pour la DUP classique, est initiée par le préfet.

Le **dossier soumis à enquête** comprend les éléments suivants :

- « un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune,
- la désignation du ou des immeubles concernés,
- l'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles,
- une notice explicative,

¹ ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

PNRQAD : Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés



“ A retenir



- Outil coercitif efficace qui permet de mener une politique de renouvellement urbain, de lutter contre l'habitat indigne et de favoriser l'amélioration de l'habitat.



- Dispositif à utiliser en dernier recours.
- Dans la mesure du possible, il convient de préférer les outils incitatifs.
- Ne doit pas servir à déloger des populations modestes.
- Implique des charges financières importantes pour la collectivité et exige des capacités d'accueil adaptés aux occupants expropriés de leurs logements.

- *une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations ».*

L'organe délibérant, informé des résultats de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, décide ensuite de poursuivre ou non l'opération

Si l'opération est poursuivie, le préfet rend alors un **arrêté préfectoral de DUP**. Le délai de validité de la DUP est de 5 ans, prorogeable une fois par le préfet pour une durée identique.

3. Enquête parcellaire et notifications individuelles des travaux

La collectivité à l'initiative de l'ORI **arrête le programme des travaux et fixe un délai pour leur réalisation**. Il doit être compatible avec la durée de validité de la DUP (5 ans) et être raisonnable et suffisant à la réalisation des travaux.

La procédure se poursuit par l'ouverture de l'**enquête parcellaire** par le préfet. Lors de cette enquête, les travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution sont notifiés individuellement à chaque propriétaire. Les propriétaires font ensuite connaître leurs intentions d'effectuer ou non les travaux.

4. Clôture de l'enquête parcellaire et arrêté de cessibilité

Le commissaire enquêteur transmet le dossier au préfet, avec avis et dresse le procès-verbal de l'opération.

Au vu des documents transmis, le préfet rend un **arrêté de cessibilité** des propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Nota bene : dans les cas complexes (copropriétés, îlots), l'intention d'un seul copropriétaire de réaliser les travaux ne suffit pas pour éviter l'expropriation. La seule issue consiste dans la création d'une association foncière libre (AFL) regroupant tous les copropriétaires et qui pilote les travaux demandés.



Dans le quartier Franklin, certains immeubles de l'ORI ont été rachetés par des investisseurs avec l'obligation d'en faire des logements très performants sur le plan énergétique.

Les suites de l'enquête parcellaire

Réponses et action des propriétaires		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux.	Suivi et contrôle
	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux.	Suivi et contrôle, report des délais possible si le propriétaire est de bonne foi.
	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas (îlots, copropriétés).
N'a pas l'intention de réaliser les travaux		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquiescer

Source : Anah



Exemple local d'application : Mulhouse, quartiers Franklin et Vauban-Neppert

De 2004 à 2010, le quartier Franklin puis le quartier Vauban-Neppert ont fait l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière.

Sur Franklin, 127 immeubles au total ont été mis sous DUP. Un bilan réalisé en 2014 montre que 96 d'entre eux ont fait l'objet de travaux. Certains immeubles ont bénéficié d'un portage immobilier pour être ensuite vendus à des investisseurs privés.

Sur Vauban-Neppert, 56 immeubles ont été mis sous DUP. En 2014, 34 immeubles avaient fait l'objet de travaux.

Au final, le travail d'animation mené par la Ville de Mulhouse et Citivia a permis de minimiser les procédures d'expropriation pour favoriser les ventes à l'amiable. Les ORI ont été menées dans le cadre d'une stratégie intégrée, en complément d'une politique globale de réhabilitation des immeubles et des espaces publics mobilisant plusieurs outils (ZAC, ANRU, OPAH, opérations-façades). Cette stratégie a permis de modifier l'image du quartier Franklin. Elle met un peu plus de temps à porter ses fruits sur le quartier Vauban-Neppert.

Synthèse : le déroulement de la procédure de l'ORI

Démarrage	Déclaration d'Utilité Publique		Notification des travaux et enquête parcellaire		
	Enquête préalable	Arrêté de la DUP	Mise au point du programme précis des travaux par immeuble	Enquête parcellaire ouverte par le Préfet à la demande de la collectivité.	Identification des propriétaires, notification individuelle des travaux et délais d'exécution.
Délibération Concertation éventuelle	Organisée par le Préfet Plan Désignation immeuble Occupation Notice avec programme global de travaux par immeuble Estimation sommaire des travaux Estimation des valeurs des immeubles par les services des Domaines	par le Préfet à la demande de la collectivité (valable 5 ans).	Fixation des délais de réalisation Un arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI précisant la nature des travaux et les délais par immeuble est publié et affiché.		Réponse des propriétaires qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre.



Source : Anah

Les effets de droit de l'ORI

Effets de la DUP sur tous les propriétaires	Droit de délaissement pour les propriétaires et les copropriétaires.
	Immeubles pouvant être cédés à des tiers, la DUP suit l'immeuble et leur est opposable.
	Régime de travaux général. Les travaux, notamment ceux qui relèvent d'une déclaration de travaux, d'un permis de construire ou d'un permis de démolir, doivent être compatibles avec la DUP, le permis de démolir est obligatoire dès cette étape.
	Le propriétaire ne peut donner à bail ses locaux.

Effets de l'enquête parcellaire	L'ensemble des travaux sont soumis au régime du permis de construire et de démolir le cas échéant.
--	--

Effets sur les droit des occupants des locaux à usage d'habitation lorsque les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux

Si les travaux n'imposent pas le départ des occupants.	Droit de délaissement pour les propriétaires et copropriétaires
Si les travaux nécessitent une évacuation provisoire	Si nécessaire, ils doivent évacuer tout ou partie des locaux. Un préavis doit être envoyé par le bailleur.
	L'offre d'un local adapté, provisoire, est à la charge de l'autorité ayant initié l'ORI.
	Les locataires ont droit à réintégration à la fin des travaux.
Si les travaux nécessitent une évacuation définitive	Le bailleur peut donner congé à l'échéance du bail d'habitation (en cours de bail, il doit assurer le relogement).
	L'autorité ayant engagé l'ORI doit reloger et faire 2 offres de logement adapté.

Source : Anah

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5: la gestion du parc existant

Fiche 5B L'intervention auprès des copropriétés fragiles

Face à l'émergence du phénomène des copropriétés fragiles, les collectivités locales disposent d'un arsenal d'outils pour les accompagner et traiter les problèmes rencontrés.



A Allzach, la copropriété Construire est considérée comme une copropriété fragile.

Références juridiques*

Loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967 modifiés

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Code de la construction et de l'habitation, art. L615-1 à L615-10 ; art. L711-1 à L711-7 ; art. L731-1 à L731-5 ; art. L741-1 et L741-2 ; art. R711-1 à R711-17 et art. D731-1 à D731-3

Liens autres fiches

Fiche 5D - Habitat indigne

Les copropriétés fragiles, un enjeu pour les années à venir

“ Une copropriété est un système complexe, dont l'équilibre repose sur cinq grands « piliers » internes - état du bâti, fonctionnement des instances décisionnelles, gestion financière, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété, modes d'occupation – et sur lequel influe son environnement géographique, urbain et socio-économique. La dégradation d'un ou plusieurs de ces facteurs peut fragiliser cet équilibre et précipiter la copropriété dans des difficultés sérieuses. ”

Un cadre législatif renouvelé qui met l'accent sur les copropriétés fragiles

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite “ loi ALUR ”, “ vise à mettre en oeuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ”. Son deuxième titre, “ lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ”, comporte des dispositions pour l'ensemble des copropriétés, en réformant notamment la loi du 10 juillet 1965 sur le statut des copropriétés.

La présente fiche présentera ce nouveau cadre avant de s'intéresser aux outils existants pour intervenir sur les copropriétés fragiles.

1 Rapport Braye, prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat, Anah, janvier 2012.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**

➔ De nouveaux dispositifs

- **La mise en oeuvre d'un registre des immatriculations** concerne l'ensemble des copropriétés. Il doit être effectif d'ici 2019. Son contenu constitue un socle de données statistiques, notamment financières, qui sera utile pour les collectivités locales.
- **Un fonds de travaux obligatoire** pour les copropriétés doit être mis en oeuvre à compter du 1^{er} janvier 2017. Il doit correspondre au minimum à 5% du budget prévisionnel de la copropriété, et reste attaché au lot, c'est-à-dire qu'il n'est pas remboursé par le syndicat de copropriétaires en cas de cession de l'appartement.
- **La création d'un diagnostic technique global** pour les immeubles de plus de 10 ans doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation générale du bâtiment et équipements communs et d'envisager les travaux nécessaires pouvant être réalisés dans les 10 ans, ainsi que l'évaluation de leur coût.
- **Enfin, la loi prévoit d'accroître la transparence des honoraires des syndicats**, en rendant obligatoire le compte séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots. Il s'agit aussi d'encadrer les facturations complémentaires des syndicats pour différentes prestations listées dans un décret.

Les autres objectifs de la loi ALUR sont **de renforcer la copropriété face aux impayés de charge** qui peuvent paralyser son action, mais aussi **de mieux informer l'acquéreur** sur l'état technique, administratif et financier de la copropriété, par l'obligation de joindre à la promesse de vente un ensemble de pièces relatives à l'état technique, financier et administratif de la copropriété.

➔ Des pouvoirs renforcés pour les élus

La loi donne davantage de possibilités aux élus pour intervenir, de manière judiciaire ou administrative, dans les copropriétés fragiles :

- **Pour les copropriétés sans syndic**, le maire de la commune ou le président de l'EPCI peuvent solliciter la désignation du syndic auprès du président du tribunal de grande instance.
- **Pour les copropriétés dont l'équilibre financier est compromis**, l'élu peut désormais demander la désignation d'un administrateur provisoire auprès du juge des référés.
- **Pour les copropriétés dans l'incapacité d'engager des travaux " nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, à la protection des occupants et à la préservation de leur santé "**, l'élu peut demander son placement sous administration provisoire renforcée. Cela permet à l'administrateur nommé de prendre les décisions au nom de la copropriété et ainsi de mettre en oeuvre un programme de travaux. Cette procédure peut également mener à la mise en place d'un plan de sauvegarde, en concertation avec le Préfet.
- **Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne**, le maire ou le président de l'EPCI peuvent mettre en place des opérations de requalification des copropriétés dégradées. Ces opérations doivent être définies en concertation avec les services locaux de l'Etat.

Source : le Courrier des Maires, n° 279, mai 2014



Les copropriétés la Forêt I et II, à Wittenheim, cumulent des problèmes administratifs, techniques et financiers.



Bibliographie

Guide des aides Anah.

Guide méthodologique Anah, le traitement des copropriétés en difficulté en opérations programmées, 2015.

Aides de l'Anah aux copropriétés fragiles, ANIL/ADIL 68, juillet 2017.

Pour aller plus loin

ADIL68

16a, avenue de la Liberté
68000 COLMAR
03 89 21 75 35

28 rue des Franciscains
68100 MULHOUSE
03 89 46 79 50

contact@adil68.fr
www.adil68.org

➔ Les aides de l'Anah en direction des copropriétés fragiles : «habiter mieux - copropriétés » (sources : ANAH et ANIL)

Depuis 2017, un nouveau régime d'aide aux copropriétés fragiles a été mis en oeuvre par l'Anah. Il s'agit de financer des travaux d'amélioration des performances énergétiques et d'aider à l'ingénierie technique, sociale et financière du projet. L'aide est plafonnée à 25% du montant HT des travaux, dans la limite de 15 000€ HT par lot d'habitation principale, soit une aide maximale de 3 750€ HT par logement.

Les conditions d'éligibilité

- Immeuble construit avant le 1^{er} juin 2001,
- Au moins 75% des lots à usage d'habitation occupés à titre de résidence principale,
- Posséder un numéro d'immatriculation délivré par le registre national des copropriétés,
- Avoir une classification énergétique entre D et G,
- Etre dans une situation de fragilité financière avec un taux d'impayés de charges compris entre 8% et 15% du budget pour les copropriétés de plus de 200 lots ; et entre 8% et 25% du budget pour les autres copropriétés,
- Posséder des organes de gouvernance en bon état de fonctionnement (syndic et conseil syndical).

Liste des travaux subventionnables

- Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur,
- Pose ou remplacement d'organes de régulation thermique (isolation, calorifugeage, etc.)
- Equilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid (chauffage, climatisation réversible, etc.),
- Mise en place d'équipements de comptage de l'énergie consommée.

L'aide à l'ingénierie

L'octroi de l'aide aux travaux est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisé assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage. L'aide à l'AMO est de 30% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de 600€ par lot d'habitation principale, soit au maximum 180€ par logement.

Le contenu de la mission est précisément calibré :

- **Accompagnement technique** : conseiller le conseil syndical dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent,
- **Accompagnement social** : réaliser une enquête sociale pour mieux connaître les aspects socio-économiques de la copropriété (situation financière des ménages, composition des ménages, présence éventuelle de dettes copropriétaires),
- **Accompagnement financier** : monter le dossier de subvention et le plan global de financement et assurer un suivi jusqu'au paiement du solde des subventions.



A retenir



- Une gamme d'outils variés et adaptés aux différentes situations
- Une mise en oeuvre et un pilotage privilégiant un partenariat large.



- Des dispositifs souvent lourds et coûteux, qui engagent la collectivité sur une longue durée, sans garantie de réussite.

➤ Les autres aides de l'Anah en direction des copropriétés et/ou des copropriétaires

D'autres aides de l'Anah existent mais sont liées à des dispositifs ou des procédures spécifiques. Elles peuvent être mises en oeuvre à l'issue d'une étude pré-opérationnelle qui dressera un diagnostic complet de la situation sociale, administrative, technique et financière des copropriétés :

- copropriété présentant des difficultés importantes : mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat « copropriété dégradée ».
- copropriété relevant d'une procédure spécifique liée à un arrêté (plan de sauvegarde, insalubrité, péril,...) ou sous administration provisoire.

Ces copropriétés peuvent bénéficier d'une aide au syndicat, cumulable sous certaines conditions avec des aides directes aux copropriétaires occupants ou bailleurs. Ces dispositions ont été mises en oeuvre pour les copropriétés du quartier des Coteaux, à Mulhouse (*voir encadré*).



Exemple local d'application : Mulhouse, quartier des Coteaux

Ce quartier compte 5 copropriétés qui ont fait l'objet entre 2010 et 2014 du Programme d'Intervention sur les copropriétés des Coteaux (PICO). Ce programme a permis de mobiliser trois dispositifs différents en fonction de la situation et des besoins des copropriétés :

- *Deux plans de sauvegarde ont été mis en place sur Nations et Camus car ces immeubles cumulaient des difficultés importantes (travaux d'urgence à réaliser, endettement important du syndicat des copropriétaires, faible mobilisation aux AG...).*
- *Une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) a été instaurée sur Delacroix, lui permettant d'être accompagné dans la réalisation de travaux.*
- *Enfin, les deux copropriétés Plein Ciel 1 et 2 ont fait l'objet d'un Programme d'Intérêt Général, dispositif plus léger, avant d'intégrer l'OPAH déjà existante sur Delacroix.*

➤ Les dispositifs en direction des copropriétés les plus en difficulté : plan de sauvegarde, ORCOD

Le plan de sauvegarde

Cet outil est mis en place à l'issue d'études préparatoires ayant souligné les grandes difficultés d'une copropriété. Sa mise en place est décidée par le Préfet, souvent en accord avec le maire de la commune concernée. Le plan de sauvegarde est destiné à résoudre les problèmes sociaux, techniques et/ou financiers rencontrés par la copropriété. Le plan fixe pour une période de 5 ans un ensemble de mesures destinées à redresser durablement la copropriété. Le syndic et le conseil syndical sont associés à la démarche et doivent l'accompagner en organisant le vote des mesures préconisées par le plan.

En cas d'échec du plan de sauvegarde, un constat de carence peut être déclaré en justice. Il acte l'incapacité du syndicat de copropriétaires à assurer la conservation de l'immeuble et/ou la sécurité des occupants. Une procédure d'expropriation peut alors être engagée.

L'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD)

Pour les cas les plus graves et les plus compliqués, « la loi Alur a créé un nouvel outil pour traiter les copropriétés dégradées : les opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod). Les Orcod constituent un nouvel outil ensemble, qui doit permettre de traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements présents sur les copropriétés. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat. Elle permettent notamment le recours au portage foncier. » (source : Anah).

Dans ce cadre, l'Etat publie un décret reconnaissant les graves difficultés de la copropriété et désigne un opérateur public chargé de mettre en oeuvre l'ORCOD.

A ce jour, 4 ORCOD ont été mises en oeuvre en Ile-de-France, à Clichy sous-Bois, Grigny, Argenteuil et Mantes-la-Jolie.

Guide pratique

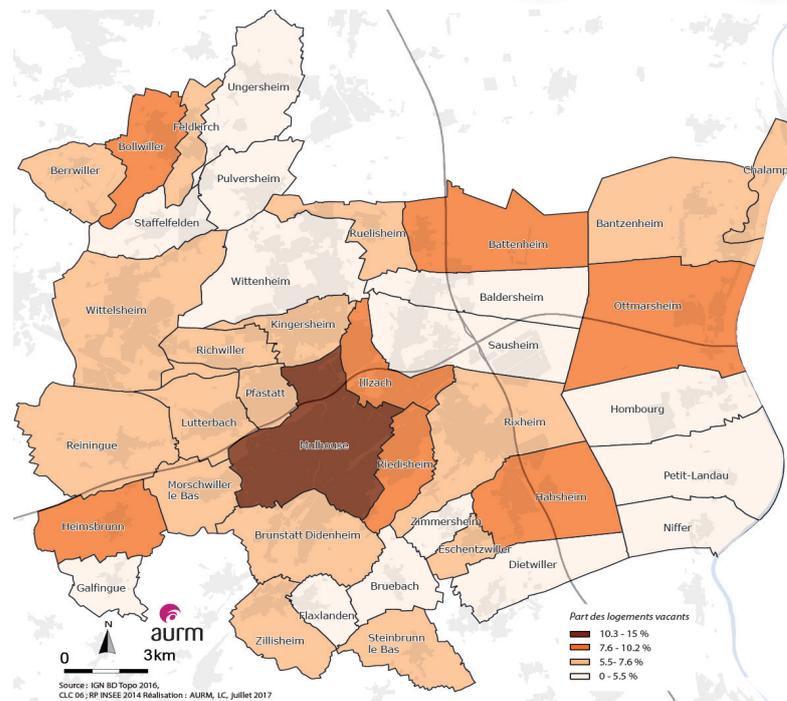
PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5: la gestion du parc existant

Fiche 5C La remise sur le marché de logements vacants

La remise sur le marché des logements vacants permet de mobiliser l'habitat existant et de moins solliciter le foncier pour produire du logement.



Références juridiques*

Code général des impôts, CGI : art. 1407 bis

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013

Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (loi Pinel)

Liens autres fiches

Fiche 1E - Les biens sans maître et abandonnés.

Fiche 4A - La production de logement abordable

Fiche 5A - L'Opération de Restauration Immobilière

Fiche 5F - Le bail à réhabilitation

11% des logements au sein de m2A sont vacants (source : Insee 2014)

Les 13 800 logements vacants ne sont pas uniformément répartis sur le territoire de m2A. Ainsi, Mulhouse affiche un taux de vacance de 15% en 2014, quand ce même taux dépasse à peine 3% à Dietwiller.

Dans l'agglomération mulhousienne, la résorption de la vacance est un enjeu important. Elle permet de remobiliser l'immobilier existant et le foncier construit. Elle peut être moins onéreuse que la construction neuve. Elle permet enfin de mettre en valeur le patrimoine ancien et de ne pas consommer de foncier.

La résorption de la vacance peut aussi contribuer à accroître l'offre en logements sociaux dans une commune soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU. Sur le plan urbain, elle a un effet positif sur l'image et l'attractivité résidentielle des quartiers.

Les principaux outils de lutte contre la vacance dans le parc privé sont incitatifs, comme **la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**, ou bien coercitifs, comme la procédure d'abandon manifeste (cf fiche 1E). La présente fiche se concentre sur la THLV, l'OPAH et présente un outil intéressant de lutte contre la vacance : **l'acquisition-amélioration**.

* Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).



“ Exemple local :

Communauté de communes de la Vallée de Kaysersberg (CCVK)

Confrontée à une croissance de la vacance dans son parc de logements, la CCVK a décidé de se pencher sur le problème en analysant les causes de la vacance. Avec l'appui de l'ADIL 68, elle a recensé les logements vacants puis a envoyé aux propriétaires concernés un questionnaire pour mieux cerner la réalité de la vacance, ses causes ainsi que les attentes éventuelles des propriétaires (conseils, aides financières...).

Près de la moitié des propriétaires ayant répondu ont ainsi évoqué la vétusté du bien ou l'importance des travaux à réaliser comme principale raison de la vacance. La CCVK a donc décidé d'expérimenter un dispositif d'accompagnement individualisé des propriétaires, en mobilisant sur quelques dossiers un groupe d'experts (ADIL68, EIE, CITIVIA, agence immobilière) qui réalise un diagnostic du logement et propose des solutions techniques, chiffrées et hiérarchisées pour remettre le bien sur le marché.

Cet accompagnement personnalisé est apprécié des propriétaires. Pour la collectivité cependant, il est coûteux et chronophage. Le bilan de l'expérimentation permettra de décider de sa poursuite et son élargissement à l'ensemble des logements vacants du territoire.

Pour aller plus loin : « la vacance, : un phénomène qui interpelle les territoires », les notes de l'Agence n°1, ADIL 68, juin 2017

→ La Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

(Source : lutter contre la vacance : les outils pour agir, DREAL Lorraine, décembre 2015)

Dans les communes non concernées par la Taxe sur les Logements Vacants (cf. décret n°2013-392 du 10 mai 2013), la THLV peut être mise en place. Elle peut être instaurée par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et ayant adopté un Programme Local de l'Habitat. Dans ce cas, les recettes des communes sont reversées à l'EPCI. Dans l'hypothèse où l'EPCI n'a pas pris de délibération, une commune membre peut la prendre pour son territoire et conserve les recettes de la taxe pour elle.

La THLV est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation vacants depuis plus de 2 ans, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les logements concernés par la taxe sont ceux pourvus des éléments de confort minimum (électricité, eau, sanitaire), non soumis à la taxe d'habitation et vacants depuis 2 années consécutives (excepté si le bien a été occupé plus de 3 mois consécutifs au cours d'une année).

Le montant de la taxe est calculé en fonction de la valeur locative du logement, identique à celle retenue pour la taxe d'habitation. Par contre, contrairement à la taxe d'habitation, le montant de la THLV ne peut bénéficier d'aucune exonération, ni d'un dégrèvement ou plafonnement.

La taxe ne s'applique pas lorsque le bien est vacant pour des raisons indépendantes de la volonté de son propriétaire :

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

Si la collectivité constate une augmentation des biens vacants depuis plus d'un an, la taxe peut être un outil préventif, visant à dynamiser les relocations. Une information peut alors être envoyée aux propriétaires de biens vacants depuis 1 an, afin de les alerter sur la redevance à venir en cas de non-relocation. Il est cependant à noter que la THLV n'est pas pertinente quand la vacance est liée à la dégradation de l'habitat. **Un diagnostic précis des raisons de la vacance doit donc être réalisé au préalable.**

→ Les différentes causes de la vacance

Afin de pouvoir remettre les logements vacants sur le marché privé, il convient de **déterminer les causes** de cette vacance. La vacance naturelle (aux environs de 6%) est nécessaire au bon fonctionnement du marché, et certains locaux vacants sont inhabitables (objet d'arrêtés de péril, d'insalubrité irrémédiable...).

Le taux de vacance peut être lié **aux caractéristiques techniques** (ancienneté, manque de confort, taille, équipements communs à disposition, situation dans l'immeuble), à la **localisation du logement** ou alors à des **causes liées au propriétaire** (âge, partage familial du bien, problèmes économiques, ...) le plus souvent combinées avec un manque d'information sur les possibilités de subvention.

• Les plus

- La THLV est aussi un outil de sensibilisation des propriétaires de biens vacants.

• Les points de vigilance

- La THLV incite la remise sur le marché de logements vacants, mais n'a pas automatiquement d'incidence sur leur qualité.



Exemple local d'application : Feldkirch

En 2003, la commune de Feldkirch a confié à Mulhouse Habitat (aujourd'hui m2A Habitat) la réhabilitation des bains municipaux et du presbytère, datant de la fin du XVIII^{ème} siècle.

La commune a cédé au bailleur social ces deux bâtiments afin d'y effectuer une réhabilitation permettant de conserver leur cachet.

Tous deux ont été transformés en immeuble locatif, avec cinq logements pour le bâtiment des bains et trois pour le presbytère. Ces opérations de valorisation du patrimoine ont permis de mettre des logements sociaux à disposition des personnes âgées et des jeunes ménages désireux de rester ou de s'installer à Feldkirch.



Emplacement : 40, rue Principale

Type de financement : PLAI, PLUS

Nombre de logements : 8

Date de réhabilitation : 2003

Coût travaux presbytère : 332 887€

Coût travaux bains : 456 004€

→ La procédure d'acquisition-amélioration

L'acquisition-amélioration est un exemple alternatif à la construction neuve pour augmenter l'offre locative, notamment sociale, d'un territoire en réhabilitant un patrimoine devenu obsolète ou vacant. Elle permet de transformer des logements privés ou des immeubles de bureaux en logements sociaux parfaitement intégrés dans le tissu urbain. Ce type d'opération permet également de résoudre les difficultés liées au coût et à la rareté du foncier et de favoriser la mixité sociale d'un quartier. Certaines de ces opérations ont été réalisées dans le cadre des projets de rénovation urbaine en partenariat avec l'ANRU. Des sociétés d'économie mixte (SEM) ou des opérateurs spécialisés peuvent également recourir à des opérations d'acquisition/amélioration pour réaliser leur projet d'habitat. Dans une moindre mesure, le dispositif dit « Pinel » peut être mobilisé pour les logements ne satisfaisant pas aux conditions de décence et faisant l'objet de travaux de réhabilitation pour atteindre des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf. Pour mener à bien ce type d'opération, une collectivité locale ou un opérateur public (ou privé) peut recevoir des aides destinées à l'acquisition et à l'amélioration de logements anciens. Pour les bailleurs sociaux, les financements classiques du logement social (PLAI, PLUS, PLS ou PLI), peuvent être mobilisés.

→ La défiscalisation dans l'ancien : le dispositif Pinel

L'investissement des propriétaires privés dans le parc ancien permet de résorber la vacance due à l'obsolescence des logements. Actuellement, à Mulhouse et dans certaines communes (de manière transitoire)¹, le dispositif Pinel s'applique dans l'ancien dans les cas suivants :

- acquisition d'un logement " qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence, prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 " ;
- acquisition d'un local pour le transformer en vue de l'habiter : locaux commerciaux, entrepôts, granges, hangars doivent être rénovés afin de les rendre habitables.

Le logement rénové est soumis à des plafonds de ressources et de niveau de loyer qui conditionnent la sélection du locataire.

Par ailleurs, le taux de réduction d'impôt varie selon la durée d'engagement à louer du propriétaire bailleur :

- 12% pour un engagement de six ans,
- 18% pour un engagement de neuf ans,
- 21% pour un engagement de douze ans.

¹ Communes concernées en 2018 : Baldersheim, Berrwiller, Bollwiller, Brusnatt-Didenheim, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Pfastatt, Pulversheim, Reiningue, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Ruelisheim, Sausheim, Staffelfelden, Ungersheim, Wittelsheim et Wittenheim.



A retenir



- la procédure d'acquisition-amélioration permet de préserver et de rénover des bâtiments emblématiques du patrimoine des villes ou des villages. la défiscalisation permet de produire des logements privés à loyer maîtrisé.



- pour l'acquisition-amélioration, il est préférable que la collectivité ait au préalable réalisé un diagnostic de ses besoins pour bien calibrer l'opération.
- la défiscalisation dans l'ancien marche mieux dans les territoires ayant un marché de l'immobilier tendu.

Guide pratique

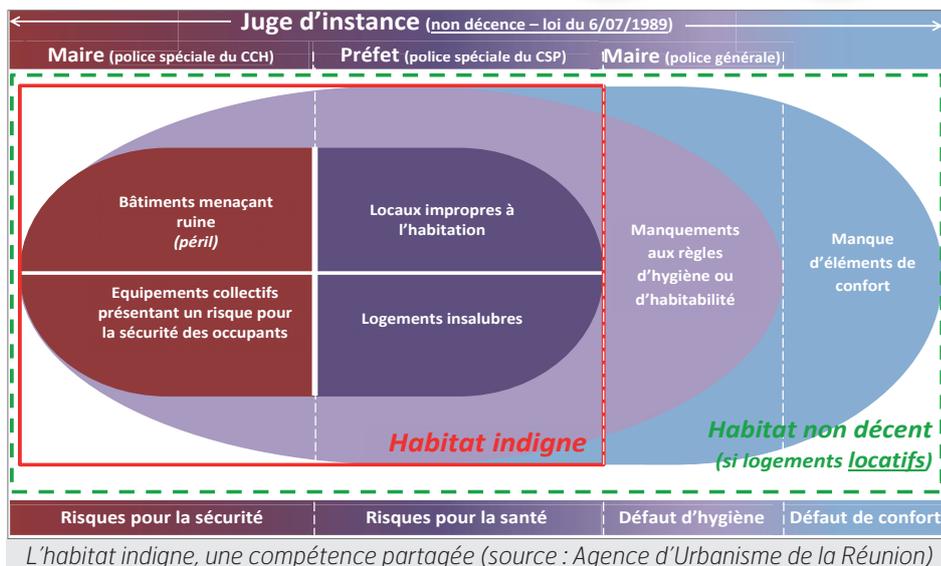
PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5: la gestion du parc existant

Fiche 5D La lutte contre l'habitat indigne

Lutter contre l'habitat indigne : plusieurs démarches pour un même objectif.



Références juridiques*

Loi MLE du 25/03/2009

L2212-1 et suivant du Code général des collectivités territoriales (CGCT)
L1311-4 et L1331-22 à L1331-29 du Code de la santé publique (CSP)

L541-3 du Code de l'environnement (CE)

L511-1 à L511-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Liens autres fiches

Fiche - 5A - L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Fiche 4D - Le logement pour les gens de voyage sédentarisés

Une alliance de l'Etat et des collectivités locales pour éradiquer l'habitat indigne

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, exposent les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. » (loi MLE du 25/03/2009)

Selon une estimation réalisée par l'Anah, on compte entre 400 000 et 600 000 logements indignes en France, avec une répartition à peu près égale entre les locataires et les propriétaires occupants. Au sein de m2A, le logement indigne touche particulièrement la ville-centre mais concerne aussi les communes périphériques.

L'objectif 15 du PLH porte sur la lutte contre l'habitat indigne et insalubre : « il s'agit de repérer les îlots d'insalubrité et d'engager les actions de réhabilitation adéquates, en articulation avec les actions d'amélioration énergétique ».

Avant de s'intéresser aux outils à disposition des collectivités locales, la présente fiche présente les pouvoirs de police du Maire et du Préfet en matière de lutte contre l'habitat indigne. Les outils présentés sont coercitifs (l'expropriation) ou incitatifs (l'OPAH).

* Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).



Témoignage de Patrick DECAIX, chargé de mission Habitat indigne et Isabelle ZUSSY, en charge de la santé environnementale à la Ville de Mulhouse.

« Depuis 2008, la ville est engagée dans une politique de traitement de l'habitat indigne sur les 3 quartiers anciens de la ville (Briand, Franklin, Vauban-Neppert). Il s'agissait de faire du repérage et de mettre en place les procédures adéquates.

Progressivement, la mission s'est étendue à l'ensemble de la ville et s'est orientée vers une logique de traitement et d'intervention des situations les plus urgentes (danger pour les occupants et/ou les riverains).

A ce jour, plus de 500 immeubles mulhousiens ont fait l'objet d'un suivi. Pour une centaine d'entre eux, une procédure de péril a été engagée. Par ailleurs, en moyenne près de 200 procédures pour manquement au Règlement Sanitaire Départemental sont lancées chaque année à Mulhouse. »



Détail de dégradations de parties communes dans un immeuble des quartiers anciens de Mulhouse (source : Ville de Mulhouse)

Contexte et champ d'application

Pour traiter l'habitat indigne, il convient tout d'abord de l'identifier et d'en déterminer les causes. Cette analyse permettra par la suite de choisir un outil adapté au problème.

L'indignité d'un logement peut être lié :

- à la **sécurité** : menace de chute d'éléments bâtis, de matériaux, défaut de protection et sources éventuelles d'accident (absence de garde-corps, rambarde descellée etc.), risques d'incendie, ...
- à la **santé et la salubrité publique** : risque de troubles portant atteinte au bien-être physique, mental ou social des occupants.

Ces différents phénomènes peuvent trouver leur cause :

- dans l'**environnement** : inondation, humidité, etc...
- dans l'**utilisation des locaux ou leur occupation** : utilisation de locaux impropres à l'habitation (caves, garages) ou suroccupation.
- dans la **nature du bâtiment ou du logement** : dégradation, manque de solidité, risques liés au matériaux, ...

L'identification d'un habitat indigne passe par une **visite des lieux**.

Sur le plan du droit, le traitement de ces situations relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques.

→ **Point de vigilance** : la notion d'habitat indigne ne comprend ni les logements inconfortables et vétustes, ni les logements non décents au sens de la loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 30 juin 2002, qui **relève des relations contractuelles entre locataires et propriétaires**.

Les procédures légales

1. Les pouvoirs de police du maire

Les pouvoirs de police générale

En vertu des articles L 2542-2 à L 2542-4 du CGCT (droit local) le maire est chargé d'assurer l'ordre public défini comme « *le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique* ».

L'habitat indigne porte atteinte à la sécurité ou la salubrité et peut donc faire l'objet des pouvoirs de police générale du maire. Ce dernier peut :

- **rappeler** aux administrés leurs **obligations** en matière de salubrité publique ou de sécurité, notamment celles contenues dans le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- **prescrire** des actions pour supprimer l'**insalubrité ou l'insécurité**, soit par référence au RSD, soit en cas de menace grave et imminente.
- **signaler** un problème de **décence** à la CAF ou à la MSA compétente, pour que celle-ci retire toute prestation versée (allocation logement).
- **mettre en œuvre une police d'urgence**, notamment en cas de danger imminent pour la santé publique, pour faire respecter les règles d'hygiène, et effectuer d'office les travaux nécessaires.

→ **Point de vigilance** : dans le cadre des polices générales, les occupants ne profitent d'aucun régime de protection.



Le régime de protection des occupants

Il signifie :

- suspension des loyers en principal
- relogement à la charge du propriétaire ou, à défaut et si l'immeuble est situé dans une OPAH, par le maire ou le préfet.
- la prolongation du bail pour une période équivalente à celle qui a couru entre la date de l'arrêt et l'exécution des travaux, sans augmentation du loyer.

Il s'applique :

- lorsque le logement constitue l'habitation principale, quelque soit la nature du droit d'usage
- en cas d'arrêt de péril (ordinaire ou d'urgence),
- en cas d'arrêt d'insalubrité irrémédiable ou remédiable,
- en cas de locaux sous mise en demeure : interdits à l'habitation, en sur-occupation, ...

Il ne s'applique pas :

- pour des arrêtés relevant des pouvoirs de police générale du maire.
- en cas d'application des pouvoirs de police du maire concernant les déchets.

Pour aller plus loin

Dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, une fiche de signalement à destination des locataires d'un logement dégradé est disponible à l'ADIL68 :

16a, avenue de la Liberté
68000 COLMAR
03 89 21 75 35

28 rue des Franciscains
68100 MULHOUSE
03 89 46 79 50

contact@adil68.fr
www.adil68.org

Les pouvoirs de police spéciale du maire

Le maire dispose d'un certain nombre de pouvoirs de **police spéciale** :

- **en matière de déchets** : après mise en demeure, il peut assurer d'office l'élimination des déchets aux frais du responsable (L.541-3 CE).
- En cas de **péril imminent** (L511-1 à L511-3 du CCH), le maire, après avis d'un expert et mise en demeure du propriétaire, peut réaliser d'office les mesures de sécurité nécessaires. Cette procédure est applicable lorsque les risques pour les occupants ou le public sont **internes au bâtiment** (c'est-à-dire qu'ils y ont leur origine). Les **droits des occupants sont alors protégés** et toutes les charges peuvent être récoltées auprès du propriétaire. Si les causes du péril sont extérieures au bâtiment, la situation relève de la police générale du maire.
- pour la **sécurité publique des équipements communs des immeubles collectifs** à usage d'habitation, l'exercice des pouvoirs de police se fait au nom de l'Etat. Lorsque les équipements présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien générant des risques pour la sécurité ou compromettant les conditions d'habitation des occupants, le maire prescrit des mesures au titre de la sécurité.

2. Les procédures relevant de la compétence de l'État et le rôle des communes

La lutte contre l'insalubrité relève de la compétence du préfet. La collaboration des communes est un facteur important à sa réussite.

Le **préfet** peut :

- mettre en demeure celui qui loge des personnes dans des locaux **impropres à l'habitation** (L1331-22 CSP) ou en situation de **surpopulation** (L1331-23 du CSP) et, faute de solution du problème, intervenir d'office. Les droits des occupants sont alors protégés, les travaux et le relogement sont à la charge du propriétaire. Cette procédure est instruite par le maire ou le président de l'EPCI ou par le Service Communal Hygiène et Santé s'il existe (cas de Mulhouse).
- **définir un périmètre insalubre** (L1331-25 du CSP). Cette procédure permet uniquement de traiter l'insalubrité irrémédiable et vaut interdiction définitive d'habiter. Elle sert à démolir les îlots insalubres les plus denses après expropriation. Les occupants, les propriétaires et le maire de la commune concernée sont avertis au préalable. Les occupants profitent des droits de protection.
- **à l'initiative d'un maire ou d'un président d'EPCI, déclarer insalubre** un, ou plusieurs, immeuble(s) (L 1331-26 à L1331-29 du CSP). La réalisation d'une étude préalable doit tenir compte des dimensions technique, foncière et sociale du projet :
 - **technique** : apprécier le degré d'insalubrité, analyser la faisabilité des opérations envisagées en vue des documents d'urbanisme et des différents régimes de protection, identifier les immeubles concernés,
 - **foncière** : déterminer la propriété de chaque bien immobilier concerné,
 - **sociale** : étudier la situation des occupants, déterminer leurs besoins en relogement et en accompagnement social et, les droits des occupants étant protégés, établir un plan de relogement individualisé.

Le Préfet peut prendre un arrêté d'insalubrité remédiable ou irrémédiable.

L'intervention d'office

Si les propriétaires ne répondent pas dans les délais prescrits par l'arrêt de mise en demeure, **la collectivité (commune ou EPCI) se substitue aux propriétaires**. Dans les copropriétés, elle ne peut se substituer qu'aux propriétaires défaillants. La commune récupère les frais avancés (pour les travaux et le relogement) auprès des propriétaires. Elle peut bénéficier d'une subvention versée par l'Anah de 50% du montant des travaux effectués d'office.



“ A retenir



- Dispositifs coercitifs efficaces.
- Permet de protéger les droits de l'occupant vis à vis du propriétaire.



- La mise en oeuvre peut être délicate. Il faut anticiper les conséquences sociales.
- Privilégier la voie amiable pour les propriétaires occupants.

“ Exemple local d'application

Mulhouse, 8/10 rue des Jardiniers

L'entrée du 8 rue des Jardiniers a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter. L'entrée du 10 était elle concernée par un arrêté de péril.

Après la vente de l'immeuble à un investisseur, des travaux ont été réalisés et subventionnés dans le cadre du Programme d'Intérêt Général.



l'immeuble avant travaux



l'immeuble après travaux

L'expropriation

Pour les immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable, les EPCI compétents ou les communes peuvent bénéficier d'un **régime dérogatoire au droit commun pour exproprier**.

Dans le cas où ces immeubles sont affectés à un usage locatif social, le maître d'ouvrage peut bénéficier d'une subvention de l'État de 70 à 80% portant sur le déficit de l'opération (en intégrant les coûts d'accompagnement social).

La procédure dérogative autorisée par la loi Vivien

La loi Vivien du 10 juillet 1970 a introduit une procédure dérogative pour permettre l'expropriation accélérée des immeubles dangereux ou insalubres à titre irrémédiable, des immeubles à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou, à titre exceptionnel, des immeubles ni impropres à l'habitation ni insalubres ou des terrains d'assiette lorsque leur expropriation est nécessaire à la démolition d'immeubles insalubres ou menaçant ruine. **Le préfet** prend alors un arrêté qui :

- **déclare d'utilité publique l'expropriation des immeubles**, parties d'immeubles, installations et terrains visés conformément au champ d'application de la loi sans que la justification par un projet d'urbanisme soit nécessaire. Le seul objectif de résorber l'habitat insalubre suffit.
- **déclare cessibles** lesdits immeubles bâtis, parties d'immeubles, installations et terrains visés dans l'arrêté.
- **fixe le montant de l'indemnité** allouée au propriétaire.

3. Financement

En vertu de l'art. R. 321-12 du CCH, l'Anah peut accorder des aides pour des opérations de traitement de l'habitat insalubre portées par des collectivités territoriales, des sociétés de construction appartenant à l'État ou tout autre concessionnaire délégué. Ces aides financent le déficit d'opération (dépenses d'études, de relogements, d'acquisitions et de démolitions, diminuées des recettes de ventes des immeubles ou terrains libérés). Ils s'appliquent :

- aux **opérations de résorption de l'habitat insalubre** (RHI), qui concerne l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux, **avec interdiction définitive d'habiter**.
- au **Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière** (THIRORI), quand l'opération s'inscrit dans un **projet de traitement d'ensemble**. Il s'agit de financer les déficits d'opération d'acquisition d'immeubles **sous arrêté d'insalubrité remédiable ou de péril sans interdiction définitive d'habiter, ou sous ORI** (fiche 5A).

Récapitulatif des financements RHI/THIRORI par phase de travail

Phases d'élaboration du projet	Financement de type	Décision de financement par	Taux maximum	Assiette minimale
1. l'étude de faisabilité RHI et/ ou THIRORI	« étude pré-opérationnelle »	Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire	50%	200 000€ HT
2. l'étude de calibrage	« étude de calibrage »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70%*	239 200€ TTC**
3. la phase opérationnelle	« mesures d'accompagnement social et relogement »	Le directeur général de l'Anah après avis de la commission nationale LHI	70%*	10 000€ TTC/ ménage relogé
	« déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation »		70%* en RHI 40% en THIRORI	Non plafonné, TTC

* jusqu'à 100% en bidonville ** 200 000€ HT, mais dépense subventionnée en TTC

Source : Anah, 2010



A retenir



- Dispositif adapté aux contextes locaux grâce à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH.
- Un suivi-animation qui permet de faire vivre le dispositif.



- Dispositif incitatif qui peut ne pas suffire pour éradiquer l'habitat indigne d'un secteur.



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Créées en 1977, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettent de mettre en oeuvre une politique incitative de remise sur le marché de logements en mauvais état et/ou indécents sur des secteurs ciblés et pendant une durée limitée (entre 3 et 5 ans suivant les objectifs). L'Etat et la collectivité locale s'associent pour subventionner sous conditions la rénovation de logements appartenant à des propriétaires occupants ou à des propriétaires bailleurs.

Il existe quatre formes d'OPAH, dont trois s'adressent aux problématiques urbaines :

- L'OPAH de droit commun est destinée à remédier à la dégradation du bâti en milieu rural, péri-urbain ou urbain ainsi qu'à la vacance de logements, à l'insuffisance de logements (quantitative et qualitative), d'équipements publics et au déclin des commerces.
- L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) traite les graves dysfonctionnements urbains et sociaux des territoires urbains. Elle permet en plus des dispositifs de l'OPAH classique, la mise en place d'outils coercitifs de droit public du type démolitions, traitement de l'insalubrité... en appui d'un projet urbain et social volontariste. **Elle constitue un cadre privilégié de traitement de l'habitat indigne.**
- L'OPAH copropriété ne concerne que les immeubles relevant du statut de copropriété. Elle comporte rarement des investissements publics de la part de la collectivité territoriale.

Démarche de mise en oeuvre d'une OPAH

Le diagnostic préalable

Cette étape permet de fixer les contours du périmètre d'étude et d'en mettre en avant les dysfonctionnements urbains et sociaux. Il permet aussi de vérifier que l'OPAH est l'outil le plus adapté au contexte local.

L'étude pré-opérationnelle

C'est une étude de faisabilité qui permet de préciser les objectifs quantitatifs et qualitatifs de l'OPAH, de définir les moyens mis en oeuvre par les différents partenaires (Anah, collectivité locale, opérateur, ...).

La convention

Signée entre l'Anah (représentant de l'Etat) et la collectivité locale, elle précise le périmètre de l'opération, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, les montants prévisionnels des aides et les actions d'animation envisagées. Suivant l'objet, une OPAH peut durer de 3 à 5 ans et être reconduite.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5 : la gestion du parc existant

Fiche 5E Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation permet de produire des logements à loyer maîtrisé en revalorisant le parc immobilier existant.



Rue des Noyers, à Mulhouse, une maison de ville a été rénovée grâce au système du bail à réhabilitation.

Réhabiliter pour favoriser le logement abordable

Référence juridique*

Articles L365-1 à L365-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Cadre juridique permettant de favoriser la réhabilitation du parc ancien de logements et d'augmenter l'offre de logements sociaux, le bail à réhabilitation est un contrat dans lequel le preneur s'engage à « réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail » (art. 365-1 CCH).

Liens autres fiches

Fiche 1H - Le bail emphytéotique

Fiche 4A - La production de logements privé abordable

Les communes peuvent avoir intérêt à donner en bail à réhabilitation un bâtiment dégradé ou à organiser la prise de bail elles-mêmes. Pour une commune, le bail à réhabilitation présente l'avantage de pouvoir décharger l'aménagement et la gestion sur un organisme spécialisé tout en gardant la maîtrise de l'affectation des bâtiments.

*** Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).**



“ A retenir



- Encourage la réhabilitation du patrimoine immobilier existant.
- Permet de produire des logements sociaux.
- La commune profite des améliorations réalisées sur sa propriété.
- Permet de réhabiliter des biens immobiliers en propriété privée pour produire des logements sociaux.



- Applicable uniquement sur les bâtiments relevant du domaine privé.

→ Contexte et champ d'application

Quel que soit la nature de la propriété du bâtiment (publique ou privée), le bail à réhabilitation permet à la collectivité de réaliser plusieurs objectifs :

- **Réhabiliter et faire entretenir son patrimoine** immobilier dégradé et revaloriser son patrimoine.
- Assurer la production de logements destinés aux **locataires pauvres**.
- Favoriser la **mixité sociale** en réalisant l'insertion des logements sociaux dans certains quartiers.
- **Répondre à la demande locale**.

Le bail à réhabilitation porte sur un **immeuble bâti** et, depuis la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, il peut également porter sur **un ou plusieurs lots de copropriété**.

A la différence du bail à construction, seuls certaines personnes morales peuvent élaborer un bail à réhabilitation. Le preneur peut être « soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale » (art. L252-1 du CCH) soit un organisme agréé par le Préfet comme « organisme contribuant au logement des personnes défavorisées ».

→ Modalités d'application et de mise en oeuvre

1. L'élaboration du contrat

Le bail à réhabilitation fait l'objet d'un acte notarié. Celui-ci doit indiquer :

- La nature des **travaux**, leurs caractéristiques techniques et le délai d'exécution,
- Le **montant du loyer, fixé librement par les deux parties**,
- La durée du bail qui **ne peut être inférieure à 12 ans**.

Le preneur (locataire-réalisateur) s'engage à :

- réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement,
- le conserver en bon état pendant la durée du bail,
- le louer à des personnes aux revenus modestes : le bail à réhabilitation est conditionné à la conclusion d'un conventionnement social (i.e ouvrant droit à l'APL).

En contrepartie, **le bailleur cède temporairement ses droits immobiliers réels** sur le bien. Le preneur bénéficie notamment des revenus locatifs tirés de la location du bien.

Pendant la durée du bail, le bien et le revenu locatif ne sont pas imposables. Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction mais uniquement par renouvellement.

2. L'échéance du bail

A l'échéance du bail, le propriétaire (bailleur) récupère son bien et **profite du bénéfice des travaux de réhabilitation sans indemnisation**.

Si leur réalisation a été prévue par le contrat, la valeur ajoutée au bien par les (re-)constructions et/ou agrandissements ne sont pas imposés au titre des revenus fonciers.

Par ailleurs, **les communes peuvent exonérer de la part de la taxe foncière qui leur revient les logements faisant objet d'un bail à réhabilitation**.

La durée du contrat passé entre le preneur et les locataires ne pouvant excéder la durée du bail à réhabilitation, **le propriétaire peut proposer aux occupants un contrat de bail** prenant effet à la date de l'échéance du bail à réhabilitation. A défaut **le preneur est dans l'obligation** d'offrir aux occupants, au plus tard 3 mois avant l'expiration du bail, un logement adapté à leurs besoins et leurs capacités financières.



Exemple local d'application

ALEOS réhabilite une maison de ville à Mulhouse : le témoignage de Loïc Richard, directeur, et d'Eric Meyer, responsable du pôle patrimoine.

« Située à proximité de la gare, cette maison nous a été confiée par la Ville de Mulhouse au travers d'un bail à réhabilitation d'une durée de 18 ans.

Dans ce cadre, ALEOS a pour mission de rénover et remettre aux normes les appartements existants. A terme, 3 logements de 4 pièces seront proposés à des niveaux de loyers très abordables (PLAI).

La programmation des travaux doit permettre d'isoler le bâtiment, de réaménager les espaces (cuisines et salles d'eau), de mettre aux normes les installations électriques et de réviser la toiture.

Les travaux s'élèvent à 185 000€ HT, avec une aide de l'Anah à hauteur de 110 000€ ».



Un des appartements rénovés.

Obligations et avantages des parties prenantes pendant et après l'échéance du bail

		Le bailleur	Le preneur
Pendant la durée du bail (> à 12 ans)	Droits et avantages	Demeure propriétaire Peut mettre des conditions à la nature du logement créé Peut fixer un loyer Profite de la « valeur ajoutée sociale » créée par l'action du preneur	Pour la durée du contrat, il détient les droits réels immobiliers sans avoir investi dans l'achat du bien et sans être taxé Récupère les bénéfices tirés de son activité (location de locaux rénovés) Dispose de locaux pour la réalisation d'un but social (location à des personnes défavorisées)
	Contrepartie et obligations	Cède temporairement ses droits de propriété sans forcément récupérer un loyer important	Réhabilite et entretient Tenu de toutes les charges, taxes et impôts
A l'échéance du bail	Avantages	Profite sans indemnisation des améliorations effectuées sur son patrimoine	
	Contrepartie et obligations	Est taxé de la valeur ajoutée créée par l'amélioration de son patrimoine Peut proposer aux occupants un contrat de bail	A défaut de prise en charge par le propriétaire, il doit proposer aux occupants un logement adapté à leurs besoins et capacités financières

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH -
Thème 5 : la gestion du parc existant

Fiche 5F La vente d'immeubles à rénover

La procédure de Vente d'Immeubles à Rénover permet de réhabiliter des biens en sécurisant l'acquéreur.



A Mulhouse, plusieurs immeubles anciens pourraient faire l'objet d'une VIR.

Références juridiques*

Loi ENL du 13 juillet 2006

Articles L111-6-2-1 à L111-6-2-4,
L262-1 à L262-11 et R262-1 à R262-15
du Code de la construction et de
l'habitation

Liens autres fiches

Fiche 4G - la Vente en l'Etat Futur
d'Achèvement

Réhabiliter un bien en sécurisant l'acquéreur

La Vente d'Immeubles à Rénover est une procédure de vente particulière introduite par la loi « portant Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006. Elle s'applique à « toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux » (art. L262-1 du CCH).

Statut intermédiaire entre la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (voir fiche 4G) et la vente pure et simple, la procédure de la Vente d'Immeubles à Rénover (VIR) a été créée pour **sécuriser l'acquéreur**. C'est un **dispositif strictement encadré par la loi**.

Source de la présente fiche : la vente d'immeubles à rénover (V.I.R), Wargny, Lelong & associés

* Les informations contenues dans cette fiche sont susceptibles d'évoluer largement dans le cadre des modifications législatives souhaitées par le Gouvernement (loi ELAN).



“ A retenir



- Financement anticipé et maîtrisé
- Sécurisation de l’acquéreur et du vendeur
- Engagement réciproque sur une programmation de travaux.



- Champ d’application restreint
- Mise en oeuvre administrative complexe
- Ne peut être utilisée que pour l’acquisition d’un immeuble entier.

➔ Contexte et champ d’application

Le statut de la vente d’immeuble à rénover s’applique à tout vendeur, qu’il soit professionnel ou non.

La vente d’immeuble à rénover doit être obligatoirement mise en oeuvre lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- l’immeuble vendu est un immeuble ou une partie d’immeuble bâti ;
- l’immeuble vendu est à usage d’habitation, à usage mixte : professionnel et d’habitation, ou destiné après les travaux à l’un de ces usages ;
- le vendeur s’engage à réaliser directement ou indirectement les travaux sur l’immeuble ou la partie d’immeuble dans un délai déterminé ;
- le vendeur perçoit des sommes d’argent de l’acquéreur avant la livraison des travaux.

La VIR ne peut pas s’appliquer quand les travaux visent l’agrandissement ou la restructuration complète de l’immeuble, assimilables à une reconstruction.

➔ Modalités d’application et de mise en oeuvre

1. L’avant-contrat

Il s’agit d’une **promesse de vente** qui doit contenir les éléments suivants (art. L262-9 et R262-14 du CCH) :

- les caractéristiques de l’immeuble à rénover avec en particulier l’indication de la surface de l’immeuble et le diagnostic technique prévu à l’article L. 271-4 du CCH,
- le descriptif des travaux à réaliser, tant pour les parties communes que privatives, c’est-à-dire :
 - le nombre de pièces du futur local, ses dépendances, ses dégagements et, le cas échéant, la situation de ce local dans l’ensemble immobilier,
 - le descriptif des travaux du contrat de vente définitif,
 - la note technique précisant la nature et la qualité des travaux de l’immeuble à rénover et de ses éléments d’équipement ou encore de ceux de l’ensemble immobilier.
- le délai de réalisation des travaux,
- le prix : la ventilation du prix de vente entre l’existant et le prix des travaux à réaliser attestée par un homme de l’art qui est également choisi pour attester de l’achèvement des travaux,
- l’engagement du vendeur à produire, lors de la signature de l’acte authentique de vente, les justificatifs relatifs à la garantie d’achèvement et aux assurances.

2. Le contrat de vente définitif et le paiement du prix

Le contrat de vente définitif doit, sous peine de nullité, être conclu par **acte authentique** et contenir les éléments suivants (art. L262-4 du CCH) :

- la description et les caractéristiques de l’immeuble ou de la partie d’immeuble vendu(e) et, le cas échéant, la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot ;
- la description des travaux à réaliser en précisant, le cas échéant, les travaux qui concernent les parties communes et ceux qui concernent les parties privatives ;
- l’indication du prix de l’immeuble ;
- le délai de réalisation des travaux correspondant à une date indicative de livraison de travaux ; le vendeur pouvant prévoir des causes de majoration du délai en cas de survenance de certains événements fortuits (intempéries, grèves...);
- la justification de la garantie financière d’achèvement des travaux du vendeur,
- les justifications des assurances de responsabilité et de dommages du vendeur concernant les travaux ;
- le règlement de copropriété.



Le paiement est échelonné dans le temps en fonction de l'état d'avancement des travaux. La somme des paiements ne peut excéder :

- 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux,
- 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux entraînant l'extinction de la garantie financière d'achèvement.

Le solde du prix (5%) est payé à la livraison. Toutefois, une consignation peut être prévue en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison

3. La réception et la livraison des travaux

Si le vendeur a eu recours à des entreprises pour effectuer les travaux, c'est à lui de réceptionner les travaux. La VIR impose que la **réception** des travaux s'opère en une seule fois.

Après réception des travaux, la **livraison** intervient par l'élaboration d'un procès-verbal de livraison entre le vendeur et l'acquéreur. Dans ce document, l'acquéreur peut émettre des réserves et dénoncer les vices et défauts de conformités apparents. A compter de l'élaboration du procès-verbal, l'acquéreur dispose encore d'un délai d'un mois pour notifier au vendeur des défauts et vices apparents non mentionnés dans le procès-verbal de livraison.

4. Le régime fiscal

Si l'ensemble immobilier est achevé depuis plus de cinq ans :

- si la quantité et la qualité des travaux n'assimilent pas la rénovation à une reconstruction et donc à la production d'un immeuble neuf, l'acquisition de l'immeuble par le rénovateur ainsi que sa revente en VIR seront soumis aux droits d'enregistrement.

Si l'ensemble immobilier est achevé depuis moins de cinq ans :

- la TVA immobilière et droits d'enregistrement au taux réduit s'appliquent si le rénovateur a acheté un immeuble achevé depuis moins de cinq ans et souhaite le revendre en VIR dans les 5 ans du précédent achèvement de l'immeuble.

Guide pratique

PLH

avril
2018

DE MISE EN OEUVRE DU PLH
THÈME 5 La gestion du parc existant

Retour d'expérience communale : Mulhouse

“ La politique de Mulhouse en matière de gestion du parc immobilier existant peut être résumée en trois mots : partenariat, innovation, valorisation. ”

Fatima JENN,
Adjointe au Maire de Mulhouse

Outils mis à profit

- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- Opération de Restauration Immobilière
- Programme d'accompagnement des copropriétés fragiles
- Lutte contre l'habitat indigne
- Bail à réhabilitation



A Mulhouse, la Tour de l'Europe est un immeuble emblématique de la ville. C'est aussi une copropriété fragile suivie par la collectivité locale.

Accompagner l'entretien, l'amélioration et la protection d'un héritage de l'histoire urbaine de Mulhouse

Mulhouse a connu une véritable explosion urbaine tout au long du XIX^{ème} siècle et jusque dans les années 1960. Il fallait construire des logements pour les ouvriers des nombreuses usines installées sur le ban communal de la ville. Aujourd'hui, ce parc vieillit et peut présenter des problèmes qu'il s'agit de repérer et de traiter.

Depuis la fin des années 1980, **la rénovation et l'amélioration de l'habitat sont des axes majeurs de la politique de cohésion urbaine de Mulhouse.** Elle s'exprime de manière plus nette dans les quartiers anciens de la ville (Fonderie, Briand, Franklin, Vauban-Neppert). La ville s'est aussi saisie de la **problématique des copropriétés fragiles.** Avec 69% de son parc immobilier construit avant 1974 et la première mise en oeuvre d'une réglementation thermique, Mulhouse doit répondre à des enjeux forts, en quantité comme en qualité.



Une stratégie claire, intégrée et adaptée aux différentes situations

Mieux connaître les problèmes pour en cerner les enjeux, en associant l'ensemble des acteurs concernés.

⊕ Partage des enjeux, maîtrise des outils : l'importance du diagnostic

Diagnostiquer et analyser permettent de mieux connaître la situation globale du parc immobilier de la ville, mais aussi son évolution. Ainsi, quand la problématique des copropriétés fragiles a émergé dans le débat public, la Ville de Mulhouse, associée à la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud-Alsace et à l'Etat, a mis en oeuvre un diagnostic fouillé sur cette question pour cibler son action.

De même, le Programme d'Intervention sur les copropriétés des Coteaux (PICO) a été précédé d'un important **diagnostic technique, financier, administratif et social** des cinq copropriétés présentes sur le quartier.

De fait, l'**hétérogénéité des problématiques**, notamment dans le parc privé, rend indispensable la mise en oeuvre d'un diagnostic. Il permet de faire émerger des enjeux et des objectifs. Des outils adaptés sont ensuite mis en place pour répondre.

La ville de Mulhouse a exploité, et exploite encore, de nombreux outils, dans le cadre d'une **stratégie intégrée**. Cela passe notamment par une **complémentarité des outils utilisés**, mais aussi par la force du partenariat.

“ Témoignage

Quels sont selon vous les enjeux du parc immobilier à Mulhouse ? Et quelles réponses apporter ?

« Une partie des enjeux actuels de l'habitat à Mulhouse sont un héritage de l'histoire de la ville.

Compte tenu de la variété des situations auxquelles nous sommes confrontés, une bonne connaissance des outils à disposition s'impose, notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre.

Cela passe par un partenariat étoffé, mais aussi par la volonté constante de travailler la pédagogie, par exemple sur l'information aux propriétaires.

Face aux différents problèmes, vacance élevée, détente du marché immobilier, solvabilité des locataires, ... Il faut rassurer tout en innovant, rénover, valoriser et faire connaître notre action. »

Fatima JENN,
Adjointe au Maire de Mulhouse

⊕ Un partenariat étoffé

Le partage des enjeux et la maîtrise des outils passe aussi par la mise en oeuvre d'un partenariat étoffé. Au fur et à mesure du déploiement des différents dispositifs de gestion et d'amélioration du parc immobilier existant, la Ville de Mulhouse a su mettre en place des partenariats forts avec de nombreuses institutions et structures.

L'Etat figure bien entendu au premier rang du partenariat, notamment au travers de ses agences et services locaux, comme la Direction Départementale des Territoires ou la délégation départementale de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

Les politiques de décentralisation menées depuis le début des années 1980 ont progressivement fait émerger trois acteurs locaux :

- **la Communauté d'Agglomération Mulhouse sud-Alsace (m2A)** dispose de la compétence Habitat et de la délégation des aides à la pierre. A ce titre, elle est un partenaire incontournable de la Ville de Mulhouse ;
- **le Département**, notamment dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD) et du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Propriétés (POPAC), où l'ADIL 68 remplit un rôle d'opérateur ;
- **la Région Grand Est**, avec l'action menée en faveur de la rénovation énergétique au travers du programme Climaxion. Dans ce cadre la Région s'est associée les services de l'Agence Locale pour la Maîtrise de l'Energie (ALME).

La Ville de Mulhouse s'est équipée d'un opérateur local avec la SERM, devenue CITIVIA, Société Publique Locale.

Enfin, en fonction des besoins, des attentes et des objectifs des différentes politiques, la Ville de Mulhouse peut associer aux réflexions les bailleurs sociaux, les représentants des propriétaires, les associations, les agences immobilières locales, etc. soit **l'ensemble des acteurs locaux oeuvrant dans le champ de l'immobilier**.



L'innovation au service de la rénovation du parc existant

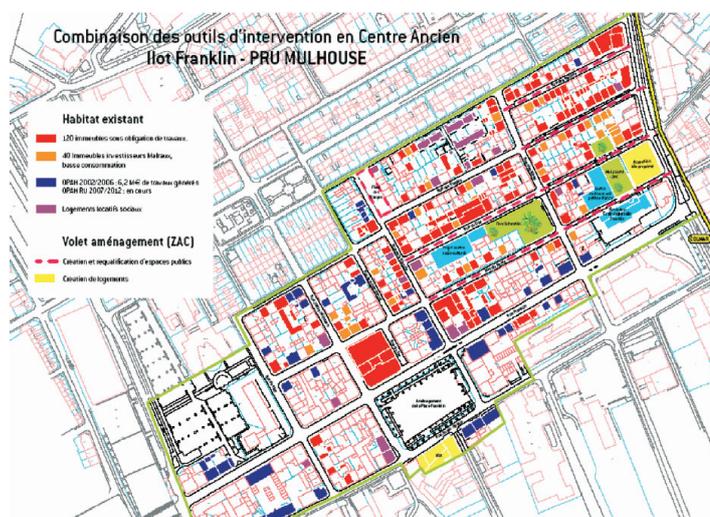
Une expérience intéressante de rénovation menée par la Ville, avec l'appui de l'Etat (au travers de l'Anah et de l'Anru), et de CITIVIA, dans le quartier Franklin.

🕒 L'exemple de la rénovation du quartier Franklin

A partir de 2006, dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) des quartiers anciens de Mulhouse, la Ville a missionné la SEM locale (SERM, aujourd'hui CITIVIA). Il s'agissait d'enrayer les mécanismes de dégradation du cadre de vie de ces quartiers.

Dans le quartier Franklin, une combinaison d'outils a été mise en oeuvre :

- la **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC) Casquettes-Franklin a permis de produire des logements neufs et des de créer des équipements et espaces publics de qualité ;
- une **Opération de Restauration Immobilière** (ORI) pour traiter les immeubles présentant des problèmes d'indécence ou d'insalubrité ;
- Une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (ZPPAUP) ;
- une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH) pour aider les propriétaires occupants et bailleurs à réhabiliter leurs logements.



Le plan d'ensemble montre bien la volonté institutionnelle d'intervenir sur tout le quartier, autant sur les immeubles que sur les espaces et équipements publics.

Pour aller plus loin

Mulhouse la renaissance :

« Mulhouse : le développement durable au coeur de la stratégie territoriale », document édité par la Ville de Mulhouse

C'est dans ce cadre global qu'un dispositif original a été mis en place pour créer une opération de rénovation privée en basse énergie. Dans le cadre de l'ORI, un cahier des charges « basse énergie » était joint à chaque contrat de vente signé avec un investisseur achetant un ou plusieurs immeubles.

Ce dispositif a permis de créer des logements locatifs de qualité avec d'excellentes performances énergétiques. De plus, ce sont aussi des éléments rendant les appartements très attractifs sur le marché immobilier.



Vue sur l'arrière d'un des immeubles rénovés « basse énergie ». En toiture, les panneaux solaires sont bien visibles. La façade arrière et le pignon ont été isolés par l'extérieur.



Des outils expérimentaux pour lutter contre l'habitat indigne

La déclaration de louer doit permettre de lutter contre les marchands de sommeil.

➔ L'expérimentation de la déclaration de louer

« Tout locataire a le droit de disposer d'un logement sain, sûr et décent. Malheureusement, ce droit n'est pas respecté partout. Environ 210 000 logements du parc privé offerts à la location sont considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant un risque pour la santé ou la sécurité de leurs occupants »¹.

La loi ALUR permet aux collectivités locales de définir des secteurs dans lesquels la location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable. **Le régime de la déclaration oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion du bail.** Le versement des Allocations Logement par la CAF est conditionnée au dépôt de la déclaration de louer.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, **Mulhouse expérimente la déclaration de mise en location dans les quartiers Franklin-Fridolin et Briand**, qui « sont les secteurs qui présentent les indicateurs [de médiocrité des logements] les plus dégradés »².

Cette démarche s'inscrit dans le cadre du PLH de m2A, dont l'un des principaux objectifs est de lutter contre l'habitat indigne et insalubre, «notamment en repérant les îlots d'insalubrité et en engageant les actions de réhabilitation appropriées »³. Le choix du secteur d'expérimentation a aussi été guidé par l'existence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans les quartiers anciens de Mulhouse.

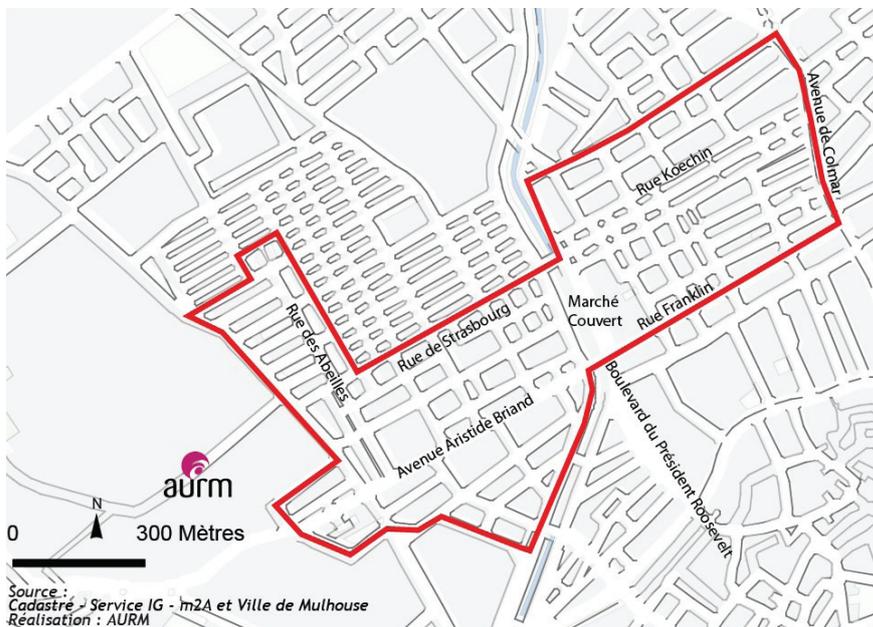
¹ <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/lutte-contre-l-habitat-indigne-la-mise-en-place-d-un-permis-de-louer-va-permettre-aux-collectivites-de-s-assurer-de-la-qualite-des-logements-mis-en>

² délibération n°406C, m2A, 15 juin 2015

³ idem



Les quartiers anciens de Mulhouse accueillent de nombreux logements locatifs privés. Ce sont souvent des petits logements, avec un taux de rotation relativement élevé.



Le périmètre de déclaration de mise en location intègre les secteurs Briand, Franklin et Fridolin.

Pour en savoir plus ...

Contact : mairie de Mulhouse, service Habitat